

Krebs' gate 9B



Velkommen til

Krebs' gate 9B



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

FRANKRIKEGÅRDEN | TORSHOV

Utrolig sjarmerende og hyggelig 2-roms m/idyllisk gårdsrom | Peisovn | | Originale tregulv og flotte vindusflater

Prisantydning	5 450 000,-
Fellesgjeld	28 538,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 479 888,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 774,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1921

Megler	Hanna Gjervan Paulsen
Telefon	404 56 222
E-post	h.paulsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

KREBS' GATE 9B I FRANKRIKEGÅRDEN!

En sjarmerende 2-roms i populær og vakker Torshovgård. Her får du klassiske detaljer som store vindusflater, dype vinduskarmer og originale tregulv. Leiligheten har en gjennomgående og romslig planløsning med sosial stue-/kjøkkenløsning, romslig soverom vendt mot bakgård og flislagt bad. Dette må være Torshovs fineste bakgård som er nydelig opparbeidet med stor gressplen, sittegrupper, lekeplass og beplantning - beliggende i hjertet av Torshov.

- Peis
- Vakre vindusflater
- Nyslipte, originale tregulv
- Gjennomgående og lys planløsning
- Høy 1.etg m/soverom vendt mot bakgård
- Beliggende i trafikkstille gate
- Idyllisk, grønn bakgård
- Veldrevent borettslag m/masse fasiliteter

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	63 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 1 kvm.


1,3 m
1,7 m
Bad
5,0 m
3,2 m
3,3 m
Kjøkken
Soverom
3,1 m
2,7 m
Entré
1,3 m
WC
0,8 m
1,4 m
Stue
5,8 m
3,2 m































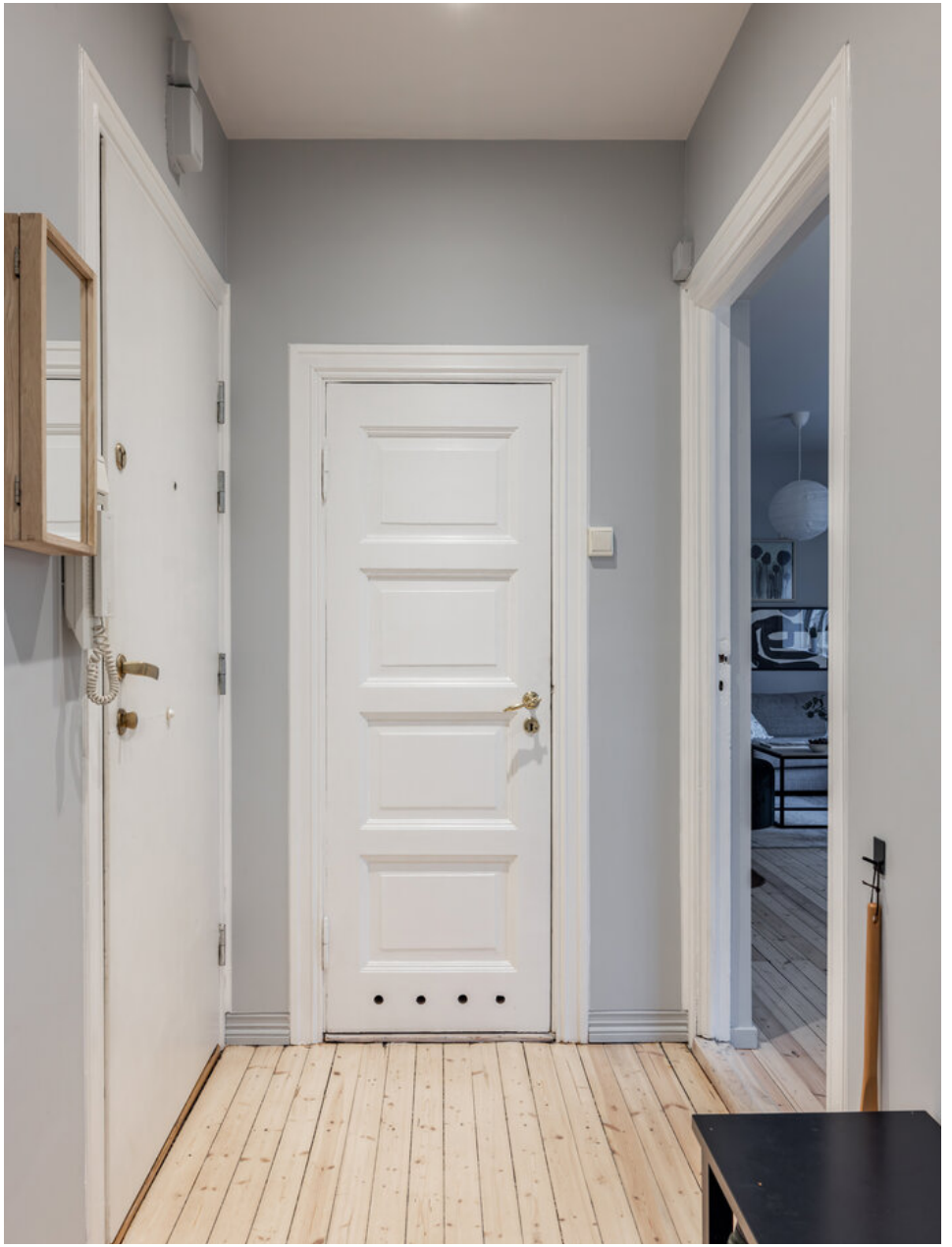















9
2 OPPGANG
Kreb.gt. 9
Oppg. 2

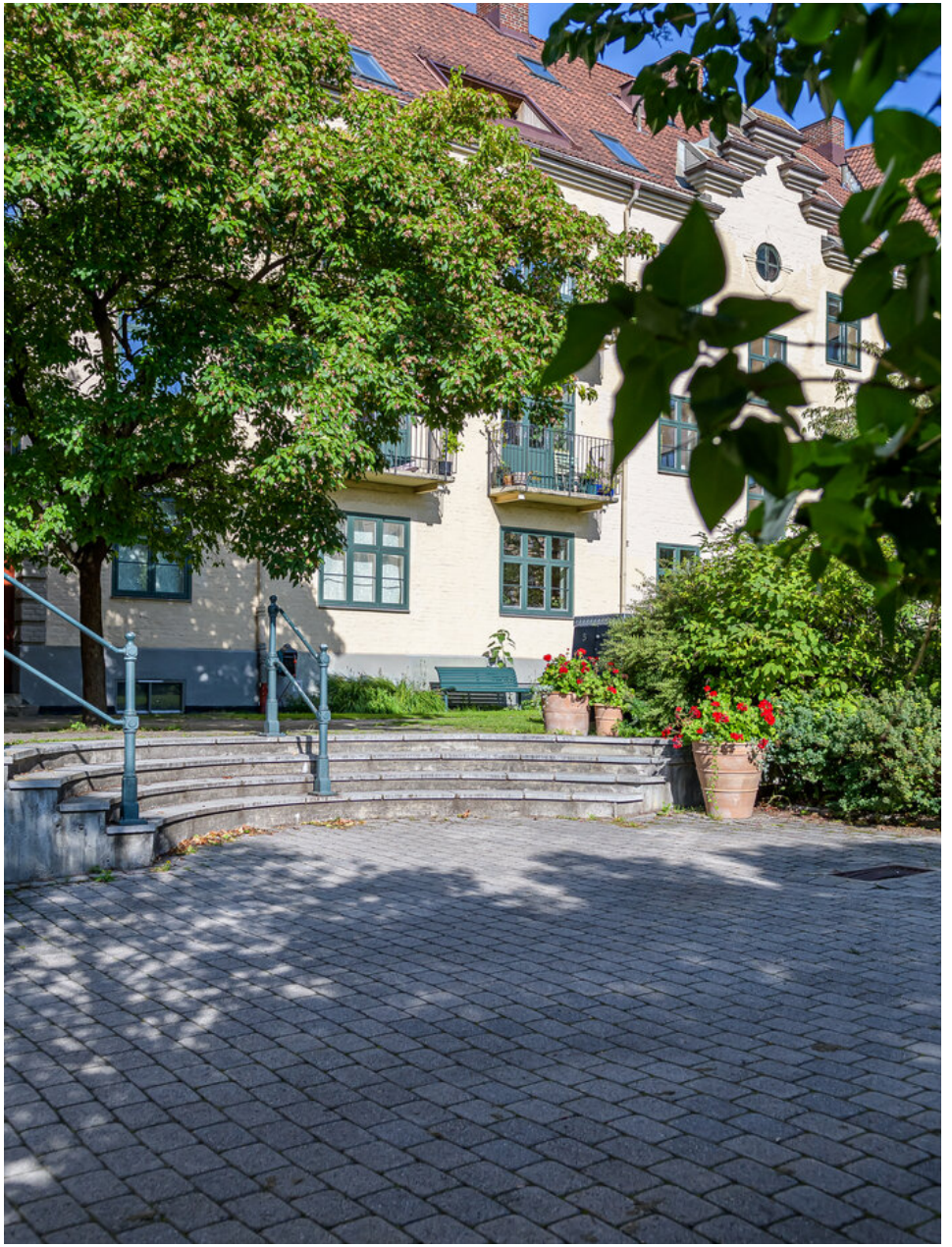














Krebs' gate 9B

Nabolaget Torshov - vurdert av 190 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	**3 min**
320 elever, 22 klasser	0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**9 min**
160 elever, 12 klasser	0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**10 min**
656 elever, 36 klasser	0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**23 min**
472 elever, 30 klasser	1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**23 min**
394 elever, 29 klasser	1.8 km
Foss videregående skole	**17 min**
600 elever, 20 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	**7 min**

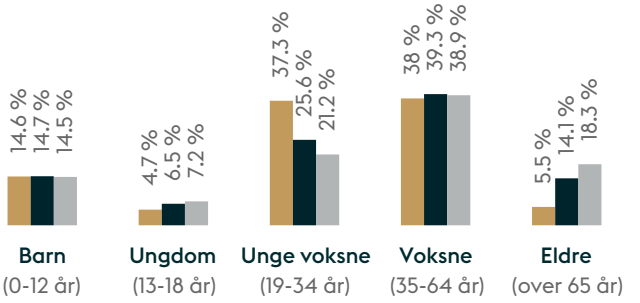
Offentlig transport

Torshov i Vogts gate	**3 min**
Linje 11, 12, 18	0.2 km
Torshov i Hegermanns gate	**3 min**
Linje FB1, 20	0.2 km
Sinsen	**16 min**
Linje 4, 5	1.2 km
Grefsen stasjon	**17 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å...	**6 min**
40 barn	0.5 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	**6 min**
65 barn	0.5 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år)	**7 min**
24 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshov	2 356	1 294
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborg skole	3 min
Lilleborgbanen	3 min
Mudo Torshov	5 min
Myrens Sportssenter	7 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

Krebs' gate 9B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0269/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Krebs' gate 9B, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 146 i Oslo kommune
Andelsnr 96 i Torshov Kv 8 Borettslaget A/l, org.nr. 947173308

Selgere
Mihaela-Loredana Epifanov
Alin-Ionut Epifanov

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
28 538,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 478 538,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 479 888,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 489 188,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1921

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

1.etg | Totalt BRA: 63 kvm
BRA:i: 55 kvm | BRA-e: 8 kvm

Entré, stue, kjøkken, soverom, bad og kott.

Det disponeres en kjellerbod på 7 kvm og en loftsbod på 1 kvm målbart areal (skråtak).

Standard

ENTRÉ
Velkommen inn til en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Entréen har plass for oppheng av jakker og oppstilling av sko. Fra entréen er det praktisk kott med opplegg og plass for vaskemaskin, samt lagringsplass for andre eiendeler. Dørcallinganlegg.

STUE
En hyggelig og sosial stue med lysmalte vegger og originale tregulv. Tregulvene ble slipt og lakkert i 2024, som gir det sjarmerende preget på leiligheten. Stuen har klassiske detaljer som store vinduer med dype vinduskarmer og god takhøyde. Det er koselig peisovn i stuen som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. En fin planløsning som gir rom for sosiale sammenkomster og gode møbleringsmuligheter. Det er god plass for sofagruppe, spisebord og annet møblement.

KJØKKEN
Et moderne kjøkken som ligger i åpen løsning mot stuen, hvilket bidrar til den luftige romfølelsen. På kjøkkenet er det god plass for spisebord, hvor du kan nyte morgenkaffen og utsynet mot den trafikkstille gaten. Kjøkkeninnredning fra 2015 med glatte overflater og benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr og nedfelt platetopp. Ventilator med kullfilter over kokesonen. Det er frittstående kjøleskap som også medfølger salget.

SOVEROM
Et romslig soverom som ligger vendt mot bakgården. Soverommet er lyst med stort vindu, som gir godt med naturlig lysinnslipp. Her er det god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side, garderobeskap og skrivepult om ønskelig for hjemmekontor.

BAD
Pent flislagt baderom fra 2014 med varmekabler i gulv og downlights i tak. Badet er innredet med servant i skapseksjon, veggmontert toalett og dusjnisje.

Parkering

Borettslaget har 50 parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Pris for leie av parkeringsplass er kr. 900,- pr. md. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret for å sette seg på venteliste, men ventelisten regnes ut i fra boansiennitet.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser:
2025 - El-kontroll utført. Elektrisk arbeid for å utbedre avvik fra rapporten (branntetting av gjennomføring i sikringsskap, nye bunnfordelinger, merking av kurser, bytte av hovedsikring)
2024 - Sliping av gulv, maling av vegger, dører og tak
2023 - Byttet avløpsrør. Arbeid utført av borettslaget.
2021/22 - Vannledninger skiftet ut. Arbeid utført av borettslaget.
2014 - Nytt kjøkken med downlights, hvitevarer
2014/15 - Rehabilitering bad med downlights og varmekabler
2013/14 - Nye vinduer

Mangler på boligen:
- Sprekt flis på badet.
- Misfarging av silikon på vindu soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid
Ja, både faglært og ufaglært.
Baderommet ble renovert av tidligere eier i 2014-2015 med nye fliser på gulv og vegger, innfelte downlights, gulvvarme og nytt sluk. Vi har ikke ikke dokumentasjon på det. Elektrisk anlegget ble utført av Innovasjon Miechowska. Org. nr. 994 873 814. Vi har dokumentasjon. Vi har bodd i denne leiligheten i over ti år og har ikke hatt problemer med badet, bortsett fra en feil på varmekablene, som ble reparert av M-TEK AS. Kvitteringen kan sannsynligvis finnes om nødvendig.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært.
Som sagt baderommet ble totalt renovert av tidligere eier i2014-2015, men ingen dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Pipen ble rehabilitert i 2017 i regi av borettslaget. Dokumentasjon finnes hos styret.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Utvending drenering og fuktsikring av grunnmur gjennomført i borettslaget i 2012/13.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Leiligheten gjennomgikk en omfattende oppgradering i 2014/15 av tidligere eier, med unntak av soverommet og den innvendige boden. Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. En el-kontroll ble gjennomført i mars 2025, og tilhørende dokumentasjon er tilgjengelig. Utbedringer, ombygging, branntetting og sluttkontroll av anlegget er utført. Samsvarserklæring er vedlagt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Avløpsrøret på badet ble skiftet ut av borettslaget i 2022, og vannledningen ble fornyet i 2021.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Radonutbedringer ble gjennomført i 2020/21 av borettslaget, men vår leilighet var ikke omfattet av tiltakene, da vi ikke har soverom i kjelleren. Dokumentasjon foreligger hos styret.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. På grunn av sprekker i rørene ble både avløps- og vannrørene på baderommet skiftet ut. Et lite hull har oppstått i flisen på grunn av arbeidet. Det er en sprekk i gulvflisen, og det har oppstått svart mugg på badet, som skal fjernes fortløpende.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei. Utvending drenering og fuktsikring av grunnmur gjennomført i borettslaget i 2012/13.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Det har vært problemer med det elektriske anlegget på badet, og gulvvarmen sluttet å fungere. Feilen ble imidlertid utbedret av en godkjent entreprenør i 2021 med garanti på ett år. Vi har ikke opplevd problemer med det siden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. I løpet av en periode har vi av og til sett sølvkre på baderommet, men etter å ha økt temperaturen på badet, har de forsvunnet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei. Induksjonsplatetoppen stopper plutselig noen ganger, men fungerer igjen etter at man skrur den av og på. Høyre side fungerer tidvis ikke som normalt, men vi bruker stort sett venstre side. I dusjen må vi plassere en flaske bak blandebatteriet for å holde det på plass. Oppvaskmaskinen fungerer ikke. Vi har fått informasjon fra Asko om at dersom man kjøper en ny maskin, kan man få rabatt ved innlevering av den gamle. De kommer faktisk til å hente den med levering av den nye.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Tilstandsrapport fra takstmannen i 2025. Dokumentasjon foreligger.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Tilstandsrapporten i februar 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei. Det foreligger per i dag et pålegg om å skifte rør ved oppussing av bad, toalettrom og kjøkken, og evt andre rom som berører felles vann- og avløpsrør. Styret anbefaler å ikke rehabilitere badet før det er bestemt hva er veien videre i (rehabiliterings) prosjektet. Megleren er informert.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Prosjekt med rehabilitering av vann- og avløpssystemet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. I noen perioder av året har vi av og til sett sølvkre på baderommet, men etter å ha økt temperaturen på badet, har de forsvunnet. Ikke problemer siden. Induksjonsplatetoppen stopper plutselig noen ganger, men fungerer igjen etter at man skrur den av og på. Høyre side fungerer tidvis ikke som normalt, men vi bruker stort sett venstre side.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 16.04.2025:
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning, generelt:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og eilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur. Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betongsåler, samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
- Vinduer med 2-lags isolerglass med produksjonsår 2013.
- En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Overflater:
- Gulv: Lakkerte tregulv, fliser.
- Vegger: Malte glatte flater, fliser.
- Tak: Malte glatte flater.

Overflater fremstår med noe bruksslitasje og vedlikehold må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Bygningsdeler med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Dører: Ytterdør er fra 1988. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av: Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm. Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8 cm igjennom rommet. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
- Andre innvendige forhold: Rommet er ikke ett våtrom. Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk. Ellers anbefales det og montere en vannstopper.
- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er enkelte rør som er vanskelig for å kunne skiftes ut da rør skjøter er koblet inn i vegg.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: VVB er montert på tomme bord hvor tomme bord er festet på undersiden i himling.
- Bad, overflater vegger og himling: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger og sprekt flis.
- Bad, overflater gulv: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det er observert svelling i innredning.
- Bad, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag før det eventuelt kan gjennomføres.
- Kjøkken, overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin medfølger.

Integrert oppvaskmaskin er ødelagt.
Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Lamper i stuen og soverom
- Epson-projektor
- Tre panelovner
- Plisegarbin på kjøkken, soverom og stue
- Garderobeskap på soverom
- Speil i entré

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med elektriske panelovner og vedfyring i peis.
Varmekabler på badet.

Varmtvannsbereder er plassert i kott og er på 115 liter fra 2011.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 10 117 kWh for 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 774,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer internett, nedbetaling av fellesgjeld, trappevask, forretningsførsel, styrehonorar, drift og vedlikehold.
Herav:
Trappevask 159,-
Felleskostnader 3 042,-
Internett/TV 528,-
Trafo 45,-

Soilrør i borettslaget skal skiftes ut/utbedres og det må påregnes økning i felleskostnadene i den forbindelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er vedtatt eiendomsskatt for Oslo kommune. Andeler i borettslag og boligaksjeselskaper er formelt eid av borettslaget. Eventuell eiendomsskatt skrives derfor ut til borettslag og boligaksjeselskap som så fordeler dette blant sine andelshavere etter den fordelingsnøkkelen borettslaget velger. Megler har ikke mottatt info om hva dette vil utgjøre for borettslaget, og om dette vil medføre

eventuell økning i borettslagets felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 292 828,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 171 311,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia om kabel-tv og internett. Avtalen inkluderer bredbånd og en standardpakke med TV-kanaler.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Torshov Kvartal VIII består av 178 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Det er en ekstern leverandør som har ansvar for renhold av trapper i oppgangene.
- Borettslaget kjøper vaktmestertjenester av Gamle Oslo Servicesentral AS.
- Borettslaget har to fellesvaskerier. De ligger i kjellerne i Krebs' gate 17 og Hegermanns gate 12, og du kan bruke samme nøkkel som den du har til din egen oppgang. Bruken er gratis.
- Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familier, venner mv.
- Borettslaget har bokser til lagring av barnevogner stående rundt om i gården, og alle som trenger en slik kan ta kontakt med styret.
- Styret disponerer noen utleieboder, som leies ut etter venteliste.
- Et gammelt fellesvaskeri i Krebs gate 9b har blitt gjort om til bryggeri. Der holder borettslaget sin egen bryggerigruppe Oksebrygg til.
- Trafoen fungerer som et sosialt møtested for andelshaverene i borettslaget. Den brukes til fester, forsamlinger, fellesarrangementer og kan også bookes til overnatting når man har gjester. Den har fullt utstyrt kjøkken, bad med dusj og soveplasser på hemsen. Trafoen finansieres litt av husleien og litt av inntektene fra utleie.

Det skal avholdes årsmøte for 2025 den 08.mai.

Utskiftning av soilrør:
Det foreligger per des 2024 et pålegg om å skifte rør ved oppussing av bad, toalettrom og kjøkken, og evt andre rom som berører felles vann- og avløpsrør. Dette pålegget gjelder frem t.o.m ordinær Generalforsamling 2025 i første omgang.
- Borettslaget fikk pålegg fra kommunen i 2024 om å levere tilstandsrapport for disse uttrekkene. Det er de rørene som går fra yttervegg i gården til kommunalt avløpssystem. Disse rørene er gårdeiers ansvar. Det er 6 av disse uttrekkene og alle antas å være fra byggeåret. Det ble mottatt 26.03 pålegg om uttrekk på visse adresser.
- Styret begynte å se på konturene av et reelt alternativ til total våtromsrehabilitering på høsten 2024.
- I forbindelse med pålegget fra Oslo Kommune har styret vært i kontakt med RS, og inngikk rammeavtale med de.

Styret vil på generalforsamling 2025 innstille på en gradvis utskiftning av felles vann- og avløpsrør, knyttet til renovering av kjøkken, bad og WC i den enkelte leilighet i tråd med anbefalingene fra Rørlegger Sentralen og erfaringer fra påbegynte oppgraderinger.
- Styret vil også forslå en vedtektsendring som gir andelseierne plikt til å gjennomføre utskiftning av felles rør ved oppussing av kjøkken, bad eller WC for å sikre framdrift, kvalitet og likebehandling.

Vedlikehold i 2024:
- Toppkonstruksjonen på toppen av de to tårnene ved portalen mot Krebs gate viste seg å være i ganske dårlig forfatning. Blikkenslager utførte nødvendige reparasjoner og siden det var nødvendig med stillas ble også veggene og soklene gått over. Malerfirma fjernet løs puss, sparklet, gjorde nødvendig murerarbeid og påførte ny maling i samme fargekoder som Englegården.
- Styret engasjerte et malerfirma for å utbedre oppgangen i Per Kvibergs gate 22 våren 2024.
- I forbindelse med skader på fasadene ble det også iverksatt kartlegging av alle takterrassene, slik at man fikk skaffet seg en oversikt over mulige sammenhenger mellom skader på terrasse og fasadeskader. En del terrasser fikk pålegg om utbedring, uavhengig av om de representerte en kilde til skade.

Større rehabiliteringer og utbedringer som er gjort de siste årene av borettslaget:
2020 - Nytt kjøkken i Trafo
2019 - Takvinduer: tilstand kartlegges og enkelte vinduer vedlikeholdes og byttes
2017 - Lekeplass: Nye apparater og nytt dekke.
- Oppgradering av fellesvaskeriet i Krebs gate.
- Rehabilitering av pipene fullført. Stålrør installert i alle pipeløp som er godkjent for fyring.
2016 - Trafo: Nedvasket og malt vegger og tak. Nye stoler. Ny kuppel.
- Alle inngangsdører og kjellervinduer malt.
- Sikringsskinner mot innbrudd montert på alle inngangsdører.
2015 - Byttet ut alle brannslukkere i leilighetene. Slukkere montert i alle fellesareal. Inngått serviceavtale for å sikre regelmessig tilsyn med apparatene.
- Oppgradering av fellesvaskeriet i Hegermanns gate.
2014 - Utskifting av alle vinduer og balkongdører.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Dersom kjøper ikke er medlem av boligbyggelaget, må det påregnes en innmeldingsavgift og årlig medlemsgebyr pr. ny andelseier.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 28 538,- pr. 23.04.2025

Borettslaget har ikke sikringsordning.

Borettslaget har ett felles lån:

OBOS- Banken AS
98207553077
Serielån, 12 terminer per år
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: 7 308 767,-
Andel av saldo: 28 538,61,-
Kapitalkostnader 251,78,-
Innfrielsesdato: 30.11.2046
Flytende rente

Fellesformue
Kr 9 705,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatet for 2023 viser et overskudd på 832 425,- og foreslås ført mot egenkapital.

Borettslagets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt for husstandene å eie husdyr. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.

Borettslagets forsikring
Gjensidig Forsikring
Polisenr. 80653200

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 566 kvm (Festetomt)
Festekontrakt med Oslo Kommune, opprinnelig 70 år fra 01.11.1951. Fornyet i 2021.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i populære Frankrikegården på Torshov. Torshov er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i vakre omgivelser og med nærhet til gode rekreasjonsmuligheter. De klassiske Torshovgårdene ble bygget på 1920-tallet med tanke på å øke bokvaliteten til Oslos befolkning. Området er preget av vide gater med god avstand mellom kvartalene.

Beliggenheten er ypperlig med felles og hyggelig gårdsrom. Torshovparken Torshovparken kan by på sandvolleybane, basketballbane og fine grøntområder for soling og piknik i grønne omgivelser med flott utsikt over byen. Går du

gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Torshovdalen har også rekreasjonsmuligheter, sommer som vinter. På vinterstid er det populært med aking og vinteraktiviteter, kommunen preparer langrennsløyper om vinteren. På sommerstid er det ett yrende skateboardmiljø med 3 ramper. Det er også få minutter å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Langs elva finner du flotte turområder og badeplasser.

Nærområdet bugner av koselige kafeer, spennende restauranter og nisjebutikker. Vogts gate byr på barer, sushi, pizza og kaffebarer - bare for å nevne noe av det du kan finne "rett utenfor døren". Det er også kort vei til Sandaker Senter og Storo Storsenter, som begge har et rikt og variert utvalg. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og gode servicetilbud. Verdt å nevne er også Strøm Larsen som ligger i nabolaget, en spesialforretning for kjøtt med over 100 års erfaring. Trikken tar deg ned ned til Grünerløkkas rikholdige restauranter og barer på bare 5 minutter. Det fine med Torshov er at du slipper støyen fra utelivet, men samtidig er tett på.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både buss- og trikkestopp i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Torshovparken som ligger rett utenfor inngangen, og det tar ca. 12 min å gå til T-banestasjon på Sinsen. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 13 min til Majorstuen, 8 min til Økern, 16 min til Oslo S og 36 min til Oslo lufthavn. Flere bilkollektiv i nærheten.

For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune omgivelser. Teateret er underlagt Nationaltheatret, og har en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole. For den treningsglade er det flere treningssentre som SATS, Myrens Sportssenter med stort treningssenter, klatreverket og squashbaner.

Fra eiendommen tar det ca. 5 min å gå til Lilleborg barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til nye Bentsebrugata ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøyskolen. I nærliggende områder finner du et godt utvalg av barnehager.

Eiendommens historie:
Kvartal 8 ble påbegynt i 1919 og var trolig ferdig til innflytting i 1921. Bygningen har typisk Torshov-arkitektur, og ble bygget i sammenheng med utformingen av Torshovbyen. Disse klassiske Torshovgårdene er særegne i sin utforming, med store leiligheter, høyt under taket, prektig utforming og store gårdsrom. Ideen var å bygge funksjonelle, men samtidig staselige leiligheter for datidens arbeiderklasse, og gårder med inntrykk av "lys og luft". Arkitektene var opptatt av å utforme store parklignende gårdsrom etter engelsk modell.

I mellomkrigstiden ble Kvartal 8 på folkemunne kalt Frankrike. Det er mange teorier om hvorfor gården fikk dette navnet. Noen sier det har med beliggenheten, varmen inne i gården og plantene å gjøre, mens andre sier de har hørt at de tre store leilighetene mot oksefontenen huset personale fra den franske ambassaden. Den siste forklaringen er nok best å sette lit til, skrives det inne på hjemmesiden til borettslaget.

Etter stor dugnadsinnsats ble en trafo i bakgården omgjort til grendehus i 2006. Grendehuset er tilgjengelig for alle beboere, fullt utrustet med bad, kjøkken

selskapslokale og overnattingsplass, og kan bookes for overnattingsgjester, selskaper eller fest.

Hvis du er opptatt av å bo godt og ha alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet, er dette leiligheten for deg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Rehabilitering av skorstein datert 19.03.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for vaaningshus. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for boliger etter S-2255. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/146:
05.11.1951 - Dokumentnr: 414025 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,101
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

23.03.1922 - Dokumentnr: 993538 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT

BESTEMMELSER OM SALG TIL PRIVATE
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1924 - Dokumentnr: 993722 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

05.11.1951 - Dokumentnr: 414025 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,101
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

03.07.1996 - Dokumentnr: 35893 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bruk av eiendom.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1922 - Dokumentnr: 900157 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVN 31 - UTGÅTT

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2025

Megler

Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Krebs' gate 9B

Tilstandsrapport

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 146
Andelsnummer 96

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-2769 **Referansenummer:** WF6766

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen **Vår ref:**

STIGEN Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2013.

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Lakkert tregulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget. Det er synlig tilfarer gulv.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.
Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber(ukjent)/ rør- i- rør system (2014). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Bereder er plassert i kott og er på 115 liter og produksjonsår 2011.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

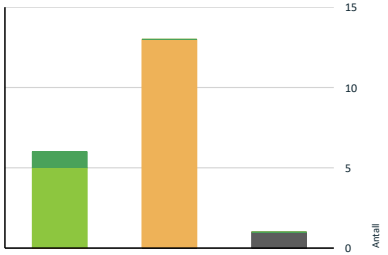
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner Gå til side
våtrom

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1922

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2013.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

En B-30 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Lakkert tregulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget. Det er synlig tilfarer gulv.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8 cm igjennom rommet.

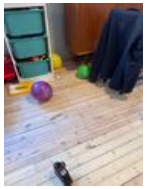
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport





Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen. Det er utført rehabilitering av skorstein i 2017. Det foreligger ferdigattest på dette fra 2021.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.
Normal funksjon på døren.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er opplegg for vaskemaskin i kott.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rommet er ikke ett våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk. Ellers anbefales det og montere en vannstopper.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger og sprekt flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.
Det anbefales montering av dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert svelling i innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

1. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber(ukjent)/ rør- i- rør system(2014). Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er enkelte rør som er vanskelig for å kunne skiftes ut da rør skjøter er koblet inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning for utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kott og er på 115 liter og produksjonsår 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

VVB er montert på tomme bord hvor tomme bord er festet på undersiden i himling.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomme bord bør legges opp på støtte slik at presset ligger på side støttene.



Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   På kjøkkenet, gang og på badet ble det elektriske anlegget rehabilitert i 2014/15. Vet ikke om soverommet og bod.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

TG 0 Brannteknikske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Stemplet oktober 2015.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

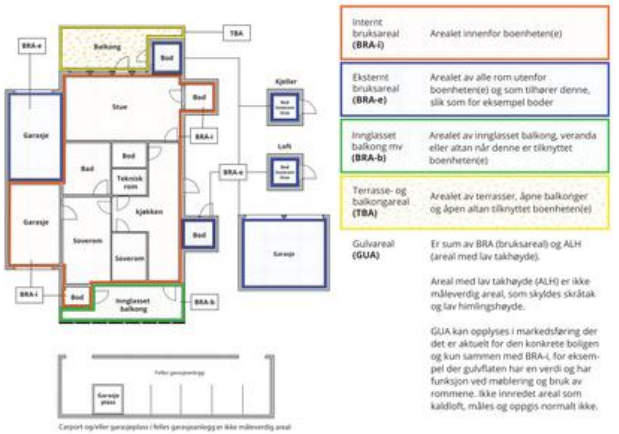
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		1		1	
1. Etasje	55			55	
Kjeller		7		7	
SUM	**55**	**8**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Stue, Soverom, Kott		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Alin-Ionut og Mihaela-Loredana Epifanov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	146		0	566.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krebs' gate 9B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Torshov Kv 8 Borettslaget A/l

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947173308		Obos Eiendomsforvaltning As	Epifanov Alin-Ionut, Epifanov Mihaela-Loredana

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
96

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann
Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp
Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering
Se kommunens planer i området.

Tinglyste/andre forhold
Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Vinduer 2013/14
- Rehabilitering bad 2014/15
- Sliping av gulv 2024
- Nytt kjøkken 2014

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Drenering og fuktsikring av grunnmuren 2012/13
- Piperehabilitering 2017

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Sprekt flis på badet
- Misfarging av silikon på vindu soverom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	14.01.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Under befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest rehabilitering av skorstein.	19.03.2021	Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Eier	10.02.2025	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.03.2025	Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	08.02.2025	Vedlikehold av boligen	Gjennomgått		Nei
Sliping og lakkering av gulv.	02.07.2024	BG Service Bård Grinden	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	
2	16.04.2025	

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Krebs' gate 9B , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 146
301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WF6766

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. apr. 2025

Oppdragsnummer
29-0269/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krebs' gate 9B, 0478 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Alin-Ionut Epifanov, Mihaela-Loredana Epifanov

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. februar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80653200
Forsikret i: OBOS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet ble renovert av tidligere eier i 2014-2015 med nye fliser på gulv og vegger, innfelte downlights, gulvvarme og nytt sluk. Vi har ikke ikke dokumentasjon på det. Elektrisk anlegget ble utført av Innovasjon Miechowska. Org. nr. 994 873 814. Vi har dokumentasjon. Vi har bodd i denne leiligheten i over ti år og har ikke hatt problemer med badet, bortsett fra en feil på varmekablene, som ble reparert av M-TEK AS. Kvitteringen kan sannsynligvis finnes om nødvendig.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Som sagt baderommet ble totalt renovert av tidligere eier i2014-2015, men ingen dokumentasjon.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipen ble rehabilitert i 2017 i regi av borettslaget. Dokumentasjon finnes hos styret.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvending drenering og fuktsikring av grunnmur gjennomført i borettslaget i 2012/13

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Leiligheten gjennomgikk en omfattende oppgradering i 2014 /15 av tidligere eier, med unntak av soverommet og den innvendige boden. Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? En el-kontroll ble gjennomført i mars 2025, og tilhørende dokumentasjon er tilgjengelig. Utbedringer, ombygging, branntetting og sluttkontroll av anlegget er utført. Samsvarserklæring er vedlagt.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Avløpsrøret på badet ble skiftet ut av borettslaget i 2022, og vannledningen ble fornyet i 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonutbedringer ble gjennomført i 2020/21 av borettslaget, men vår leilighet var ikke omfattet av tiltakene, da vi ikke har soverom i kjelleren. Dokumentasjon foreligger hos styret.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: På grunn av sprekker i rørene ble både avløps- og vannrørene på baderommet skiftet ut. Et lite hull har oppstått i flisen på grunn av arbeidet. Det er en sprekk i gulvflisen, og det har oppstått svart mugg på badet, som skal fjernes fortløpende.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

Eventuell kommentar: Utvending drenering og fuktsikring av grunnmur gjennomført i borettslaget i 2012/13

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Det har vært problemer med det elektriske anlegget på badet, og gulvvarmen sluttet å fungere. Feilen ble imidlertid utbedret av en godkjent entreprenør i 2021 med garanti på ett år. Vi har ikke opplevd problemer med det siden.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: I løpet av en periode har vi av og til sett sølvkre på baderommet, men etter å ha økt temperaturen på badet, har de forsvunnet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Induksjonsplatetoppen stopper plutselig noen ganger, men fungerer igjen etter at man skrur den av og på. Høyre side fungerer tidvis ikke som normalt, men vi bruker stort sett venstre side. I dusjen må vi plassere en flaske bak blandebatteriet for å holde det på plass. Oppvaskmaskinen fungerer ikke. Vi har fått informasjon fra Asko om at dersom man kjøper en ny maskin, kan man få rabatt ved innlevering av den gamle. De kommer faktisk til å hente den med levering av den nye.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmannen i 2025. Dokumentasjon foreligger.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapporten i februar 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger per i dag et pålegg om å skifte rør ved oppussing av bad, toalettrom og kjøkken, og evt andre rom som berører felles vann- og avløpsrør. Styret anbefaler å ikke rehabilitere badet før det er bestemt hva er veien videre i (rehabiliterings) prosjektet. Megleren er informert.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Prosjekt med rehabilitering av vann- og avløpssystemet

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: I noen perioder av året har vi av og til sett sølvkre på baderommet, men etter å ha økt temperaturen på badet, har de forsvunnet. Ikke problemer siden. Induksjonsplatetoppen stopper plutselig noen ganger, men fungerer igjen etter at man skrur den av og på. Høyre side fungerer tidvis ikke som normalt, men vi bruker stort sett venstre side.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0269/24

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Hanna Gjervan Paulsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.paulsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0269/24 . Vår ref.: 5508-1-096 Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshov Kv Viii Borettslag
Organisasjonsnr:	947173308
Andelseier:	Epifanov, Alin-Ionut
Medeier:	Epifanov, Mihaela-Loredana
Leilighetsnummer:	096
Adresse:	Krebs' Gate 9 B, 0478 OSLO
Andelsnummer:	96
Gnr.	225
Bnr.	146
Borettsinnskudd:	Kr. 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 80653200.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplasser blir tildelt av styret etter søknad. Det er lang venteliste. Festekontrakt med Oslo Kommune, opprinnelig 70 år fra 01.11.1951. Fornyet i 2021. Informasjon fra styret vedrørende salg av leiligheter som har utbygd loft og kjeller følger vedlagt. Styret ønsker e-postadresse og telefonnummer til alle nye eiere Vedtatt på generalforsamling 22.05.18: Det godkjennes ikke flere utbygginger i borettslagets kjellerarealer. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig (mai, juni, september og november). Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familie, venner mv. Nøkkel leveres i samarbeid med Unloc. Utbedering/utskifting av soilrør er på gang, som vil medføre økninger i felleskostnader. Ingen endeligel vedtak foreligger. Kontakt styret for nærmere info.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207553077
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	7 308 767,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 774,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	159,00	
Felleskostnader	3 042,00	
Internett/TV	528,00	
Trafo	45,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	530,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 750,-
Annen formue:	9 705,-
Gjeld:	42 426,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207553077
Restsaldo:	28 538,61
Kapitalkostnader:	251,78

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 28 538,61,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5508
Torshov Kv VIII Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Kine S. Arnestad

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 320.000,-.

Sak 7

Pris for leie av Trafo skal bestemmes av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pris for leie av Trafoen bestemmes i dag av Generalforsamlingen. Styret opplever dette som unødvendig og lite hensiktsmessig. I praksis betyr det at prisjustering må opp på generalforsamling hvert år for å kunne indeksjusteres, og dersom det glemmes går det ytter,igere ett år før evt justering kan gjøres. I praksis har leien stått uendret i svært mange år, noe som synes urimelig gitt den generelle prisutviklingen og kostnader knyttet til driften.

Styrets innstilling

Pkt 2.5 i reglene for trafoen foreslås endret.

Dagens regler sier at "2.5 Prisene for overnatting og lukkede arrangementer (ref pkt 2.4) fastsettes av generalforsamlingen"

Styret foreslår å endre ordlyden i pkt 2.5 til: "Prisene for overnatting og lukkede arrangmenter (ref pkt 2.4) fastsettes av Styret. Trafogruppen skal høres før endringer i prisene."

Forslag til vedtak

Ordlyden i pkt 2.5 i Traforeglene endres til: "Prisene for overnatting og lukkede arrangmenter (ref pkt 2.4) fastsettes av Styret. Trafogruppen skal høres før endringer i prisene."

Sak 8

Revisjon av husordensreglene for Torshov Kvartal VIII

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler ble sist revidert i 11.mai 2006. Det forrige styret startet arbeidet med en revisjon av reglene, og nåværende styre har sluttført arbeidet. Målet har vært å modernisere regelverket, samt gjøre bestemmelsene lettere tilgjengelig.

Det er blitt gjort en del redaksjonelle endringer, f.eks. i rekkefølgen på bestemmelsene og en del språklige endringer. Videre er det fjernet noen bestemmelser, og andre lagt til for å modernisere regelverket og gjøre det mer i tråd med praksis.

Arbeidet har basert seg på innholdet i gjeldene versjon av husordensreglene, men gitt den relativt omfattende revisjonen ville en versjon med spor-endringer blitt vanskelig å lese. Styret vedlegger derfor de gjeldende husordensreglene og styrets forslag for at man skal kunne se endringene på enkleste måte.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at gjeldende husordensregler fra mai 2006 erstattes i sin helhet av forslaget fremlagt av styret. Ny versjon vil få dato for eventuelt vedtak, 7. mai.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at gjeldende husordensregler erstattes av Styrets forslag av 8. mai 2024

Vedlegg

2. Gjeldende husordensregler.pdf

3. Reviderte husordensregler 7. mai 2024.docx.pdf

Sak 9

Felling av grantreet i hjørnet Krebsgate/Omsens gate.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som en del av arbeidet med å vedlikeholde og utvikle borettslagets fellesområder, ønsker styret å felle det store grantreet i hjørnet Omsens gate / Krebs gate.

Treet har vært en naturlig del av "bakgårdslandskapet" i mange år, men har nå vokst seg veldig stort. Mange av beboerne rapporterer om at treet tar mye av lys og utsikt fra flere leiligheter, og blant de som har bodd der lenge er det flere som merker stor forskjell fra da treet var mindre.

Treet skaper også skygge og omfanget av grenene gjør det mindre attraktivt å benytte sittegruppene under og like ved. Styret ser et stort potensial i å omgjøre dette fra et "mørkt hjørne" til et mer innbydende og brukervennlig sted, med for eksempel en fast grill, pizzaovn, oppgraderte utemøbler e.l.

Hva da med juletreeet?

Vi er klar over den spesielle betydningen treet har hatt som juletre med belysning de siste ca. 15 årene. Det er imidlertid relativt kostbart å vedlikeholde lysene, da det kreves leie av lift for å komme til. Derfor har dagens belysning fått bli værende i en litt "pussig" form i mange år. Samtidig er det mange som ikke har utsikt til juletreet fra sine leiligheter, og dermed ikke ser det lyset som faktisk er montert.

Styret foreslår derfor å gjenoppta tradisjonen med et juletre midt på plenen utenfor Krebsgate/Per Kvibergs gate, hvor det allerede finnes et nedgravd stativ fra tidligere, noe som vil gjøre juletreet synlig for flere, forenkle gangen rundt treet ved tenning og generelt bidra til mer inkluderende stemning.

Styret vil også sørge for at det blir utarbeidet en overordnet lysplan for bakgården som vil lyssette flere trær og busker, noe som vil skape en stemningsfull atmosfære gjennom den mørke årstiden.

Vi inviterer alle beboere til å komme med innspill til dette forslaget, spesielt med tanke på oppgraderingen av uteområdet der grantreet i dag står. Det er viktig for oss å sikre at alle føler seg hørt og at endringene reflekterer fellesskapets ønsker og behov.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å felle grantreet i hjørnet Omsens gate / Krebs gate.

Sak 10

Månedsleie for parkering økes for å dekke areal-leie av Mastrups gate

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eiendoms og byfornyelsesetaten i Oslo (EBY) varslet for et par år siden om at Mastrups gate **ikke** inngår i festeavtalen vi har med Oslo kommune, og at vi derfor ikke har rett til å disponere arealet vederlagsfritt til parkering. De varslet om at de ville komme tilbake med forslag til løsning på dette.

Høsten 2023 mottok vi et brev med krav om inngåelse av leieavtale for hele Mastrups gate, herunder hovedveien mellom portalene, samt arealet som brukes til parkering, fotgjengerovergang etc. Det har vært en god del korrespondanse rundt dette, og vi fikk til slutt arrangert et møte med både seksjonsleder og seniorkonsulent fra EBY den 14. mars i år.

Styret ønsket i utgangspunktet en løsning der dette arealet ble innlemmet i gjeldende festeavtale med kommunen. Dette fikk vi ikke medhold i, men vi lykkes med å få EBY til å å redusere arealet vi må leie fra opprinnelige 1216 kvm til 692 kvm. Dette arealet tilsvarer kun de 52 oppmålte parkeringsplassene.

Avtalen med EBY tilsier en årlig leie på kr 177 152 og er beregnet ut fra en kvadratmeterpris på kr 256 i året. Leien skal betales forskuddsvis den første i hver måned med kr 14 763.

Beløpet betales første gang den 1. juni 2024 for perioden juni 2024.

Styrets innstilling

Gitt at borettslagets disponering av Mastrupsgate til parkering er årsaken til denne nye utgiften, foreslår styret at den økte leiekostnaden blir beregnet og fordelt blant de som leier parkeringsplass i borettslaget.

Kostnaden dekkes gjennom en økning i månedsleien. Siden det er 52 plasser, deles leiesummen på 52. Det betyr at med dagens leiepris vil ny månedlig leie bli 515 + 284 = 799 kroner. Utgiften for de plassene som ikke benyttes til parkering, men likevel disponeres av borettslaget, dekkes over ordinær drift.

Forslag til vedtak

Den årlige leiekostnaden for bruk av Mastrupsgate til parkering legges til den allerede avtalte leien for parkering med 1/52 del per plass.

Sak 11

Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på venteliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har tatt en grundig gjennomgang av det eksisterende parkeringsregelverk.

Hensikten med gjennomgangen har vært å sikre at reglene blir enklere å forstå, både for de som til enhver tid sitter i styret og skal forvalte dem, og for andelseierne som er interessert i å søke om plass. Målet er å sikre en bedre likebehandling av søkere enn hva praksis har vært.

Det er ikke snakk om å gjøre endringer i antall parkeringsplasser.

Dagens formulering som sier at en andelseier må "*eie eller disponere bil regelmessig*" både for å få parkeringsplass og stå på venteliste, har vist seg utfordrende og er praktisert forskjellig opp gjennom årene. Særlig definisjonen av «disponere bil regelmessig» gir stort rom for individuelt skjønn. Det er mange eksempler på at beboere er behandlet ulikt, både blant de som har parkeringsplass i dag, de som står på dagens venteliste, samt de som utfra tolkingen av reglene har valgt å *ikke* sette seg på venteliste. Dagens venteliste kan derfor ikke sies å være i tråd med parkeringsreglene.

Styret opplever at reglene er vanskelig å håndheve tolkningsmessig, men også "følelsesmessig". Det er i dag ca. 11 års ventetid dersom du står nederst på listen. Dersom dagens styre skal gå inn i den eksisterende listen og påse at alle innfrir kravene i *dagens* regelverk for å stå der, vil mange bli fjernet. De må dermed søke på nytt om å komme på listen, og innfri kravene, men vil da uansett havne nederst på listen. Som de fleste forstår vil dette være krevende for styret, men også oppleves som urettferdig for de det gjelder. De har tross alt blitt satt på listen av styret, samt at andre har blitt tildelt p-plass under de samme forutsetningene.

Følgende hensyn har vært viktige i den vurderingen styret har gjort og for de forslagene som fremmes til votering:

- Behov for tydeliggjøring av kravene for å ha rett til å *leie parkeringsplass*. Vi foreslår å legge reglene for Oslo kommunes beboerparkering til grunn, da dette vil gi enkle og entydige regler.
- Fjerne kravet om å eie bil for å stå på *ventelisten*.
- Dersom vi kun endrer regelen om å eie bil, innebærer dagens regler at de som har bodd lenge i gården plasseres nederst på ventelisten når de søker parkeringsplass.
- Styret foreslår at rekkefølgen på ventelisten i det videre baseres på eieransiennitet. Dette forslaget er tilsvarende det Italiagården praktiserer. Det er tiden man har vært andelseier i borettslaget som avgjør hvor lenge man må stå på venteliste, ikke tidspunktet for når man satte seg på listen. Styret legger vekt på hensynet til en forutsigbar regel, enklere forvaltning av listen, og en viss reparasjon av at man tidligere har hatt ulik anvendelse av regelverket. Samtidig gir denne ordningen en fleksibilitet som ikke er der i dag, ved at en andelseier kan si fra seg parkeringsplassen dersom han eller hun i en periode ønsker å være uten bil, ønsker å sjekke ut bildeling osv. I dag rykker man nederst på listen, men med den foreslåtte endringen vil man kunne søke på nytt på bakgrunn av sin eier-ansiennitet.

Dette kan medføre at noen med lang "venteliste-ansiennitet" rykker noe ned på ventelisten, til fordel for andre med "eier-ansiennitet".

Om generalforsamlingen ikke er enig i disse hensynene, fremmes det et alternativt forslag. Det forslaget innebærer man går bort fra nåværende krav om å eie bil for å stå på venteliste, men at *rekkefølgen* på ventelisten forblir uendret (altså som i dag). Dette forslaget er uavhengig av kravet i neste sak (12) om regelendringen for leie av parkeringsplass.

Styret foreslår at det ikke lenger skal være krav om å *eie* bil for å stå på *ventelisten*. Endringen av denne bestemmelsen alene reparerer ikke feil som har skjedd tidligere.

Styrets primære forslag er at man i tillegg endrer reglene om ansiennitet på venteliste, se forslag 1a.

Dersom det ikke er flertall for dette, foreslås det i forslag 1b at man *kun* endrer kravet om å eie bil.

Styrets innstilling

Styret innstiller på forslag 1 - Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste og endring av rekkefølgen på ventelisten, basert på eier-ansiennitet i gården.

Gjeldende regler:

§ 2.1 Søknad om parkeringsplass sendes styret i borettslaget, eller den i styret som er parkeringsansvarlig.

§ 2.2 I søknaden skal det oppføres navn, adresse, telefonnummer, bilmerke og registreringsnummer på bil.

§ 2.3 Søker må ha egen bil eller disponere bil med tilsvarende regelmessighet for å kunne bli satt på venteliste.

§ 2.4 Dersom det ikke er ledig parkeringsplass i det øyeblikk andelshaver søker, vil andelshaver bli satt på venteliste. Køsystemet skal følge dato for søknad, og ikke botid (eieransiennitet) i borettslaget.

§ 2.5 Hvis søker tilbys parkeringsplass uten å ta imot tilbudet, vil søker komme bakerst på ventelisten.

§ 2.6 Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor ansiennitetsprinsippet fravikes. Dette må i så tilfelle styrebehandles for hvert enkelt tilfelle.

Forslag til endringer i regelverkets punkt 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 og 2.5.

Ordlyden i punkt 2.1 og 2.2 er ny, og punkt 2.3, 2.4 og 2.5 fjernes.

Dagens punkt 2.6 blir nytt punkt 2.3.

§ 2.1 Ledige parkeringsplasser tildeles den 1. hver måned. Søknad om parkeringsplass sendes styret i borettslaget, eller den i styret som er parkeringsansvarlig. Søknader må sendes til styret innen den 15.- måneden før.

§ 2.2 Dersom det ikke er ledig parkeringsplass på søknadstidspunktet , settes andelseier på venteliste. Plassering på ventelisten følger eieransiennitet i borettslaget. I eieransiennitet inngår alle måneder andelseieren har vært registrert som eier av en andel i borettslaget Torshov kv VIII, fratrukket måneder hvor andelen har vært framleid. Ved behov er det andelseiers ansvar å gi styret nødvendig dokumentasjon på samlet eieransiennitet.

§ 2.3 Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor ansiennitetsprinsippet fravikes. Dette må i så tilfelle behandles av styret for hvert enkelt tilfelle.

Dersom det ikke er flertall for endringene i forslag 1, foreslås subsidiært følgende forslag 2: Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste, ingen endring av rekkefølgen på ventelisten

Forslaget innebærer at man som i nr 1 endrer kravet til å eie bil, men at vi ikke endrer reglene om eieransiennitet. Det betyr at man ventelisten vil stå som i dag, men at det fra vedtakstidspunktet ikke vil være krav om å ha bil for å stå på listen. Andelseiere som da vil sette seg på liste, vil komme nederst på listen iht dagens regel om at det er søknadstidspunktet som bestemmer ansienniteten.

Gjeldende regler:

§ 2.1 Søknad om parkeringsplass sendes styret i borettslaget, eller den i styret som er parkeringsansvarlig.

§ 2.2 I søknaden skal det oppføres navn, adresse, telefonnummer, bilmerke og registreringsnummer på bil.

§ 2.3 Søker må ha egen bil eller disponere bil med tilsvarende regelmessighet for å kunne bli satt på venteliste.

§ 2.4 Dersom det ikke er ledig parkeringsplass i det øyeblikk andelshaver søker, vil andelshaver bli satt på venteliste. Køsystemet skal følge dato for søknad, og ikke botid (eieransiennitet) i borettslaget.

§ 2.5 Hvis søker tilbys parkeringsplass uten å ta imot tilbudet, vil søker komme bakerst på ventelisten.

§ 2.6 Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor ansiennitetsprinsippet fravikes. Dette må i så tilfelle styrebehandles for hvert enkelt tilfelle.

Forslag til nye bestemmelser:

Ordlyden i punkt 2.2 er endret fordi det ikke er nødvendig å sende inn registreringsnummer og bilmerke, og gml punkt 2.3 om eierskap av bil er fjernet.Ny punkt 2.4 og 2.5 er gml punkt 2.5 og 2.6.

§ 2.1 Søknad om parkeringsplass sendes styret i borettslaget, eller den i styret som er parkeringsansvarlig.

§ 2.2 I søknaden skal det oppføres navn, adresse, telefonnummer,

§ 2.3 Dersom det ikke er ledig parkeringsplass i det øyeblikk andelseier søker, vil andelseier bli satt på venteliste. Køsystemet skal følge dato for søknad.

§ 2.4 Hvis søker tilbys parkeringsplass uten å ta imot tilbudet, vil søker komme bakerst på ventelisten.

§ 2.5 Det kan i enkelttilfeller tildeles parkeringsplass på særskilte medisinske vilkår, hvor ansiennitetsprinsippet fravikes. Dette må i så tilfelle styrebehandles for hvert enkelt tilfelle.

Forslag til vedtak 1

Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste og endring av rekkefølgen på ventelisten, baseres på eier-ansiennitet i gården.

Forslag til vedtak 2

Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste, ingen endring av rekkefølgen på ventelisten

Sak 12

Endring av regler for å leie parkeringsplass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Uavhengig av sak 11 er det behov for tydeliggjøring av kravene for å ha rett til å *leie parkeringsplass*. Etter dagens regler er det et krav om å eie eller disponere bil, og innholdet i begrepet "disponere" er uklart. Vi foreslår å legge reglene for Oslo kommunes beboerparkering til grunn, da dette vil gi enkle og entydige regler.

Styrets innstilling

Nye regler for å leie parkeringsplass

Vi foreslår å legge til grunn samme regler som for beboerparkering i Oslo kommune.

Det betyr følgende endringer i reglementet:

§1.1 *For å ha parkeringsplass i borettslagets parkeringsanlegg må andelseieren eie eller disponere bil regelmessig*

erstattes med

§1.1 For å ha parkeringsplass i borettslagets parkeringsanlegg må andelseieren:

- *være eier eller medeier av kjøretøyet parkeringsplassen registreres for, eller*
- *kunne legge fram signert kontrakt der andelseier er leietaker og kjøretøyet eies av et autorisert bilutleiefirma/leasingselskap, eller*

- *kunne legge ved signert bekreftelse fra arbeidsgiver på at kjøretøyet er en firmabil som brukes av andelseier privat.*

Forslag til vedtak

Borettslagets regler for å leie parkeringsplass følger samme regler som for beboerparkering i Oslo kommune.

Sak 13

Endring av regel for parkeringsplass til styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens regelverk gir leder av styret rett til å disponere én parkeringsplass vederlagsfritt. Styret foreslår å endre denne, slik at styreleder kan velge å heller øke det årlige styrehonoraret tilsvarende årlig leie for parkeringsplassen.

Gjeldende regel:

§ 2.7 Leder av styret får anledning til å disponere parkeringsplass vederlagsfritt i den perioden hun eller han er leder av styret. Når ledervervet opphører, får den nye lederen av styret tilbud om å disponere parkeringsplassen.

Denne endres til følgende ordlyd:

§ 2.7 (ny) Leder av styret kan disponere parkeringsplass vederlagsfritt i den perioden hen er leder av styret. Når ledervervet opphører, får den nye lederen av styret tilbud om å disponere parkeringsplassen.

Dersom styreleder ikke har behov for plassen økes det årlige styrehonoraret tilsvarende årlig leie for parkeringsplassen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på denne endringen for å kunne gi samme insentiv til styreledere som ikke har eller ønsker å ha bil og dermed parkering.

Forslag til vedtak

§ 2.7 endres til: Leder av styret kan disponere parkeringsplass vederlagsfritt i den perioden hen er leder av styret. Når ledervervet opphører, får den nye lederen av styret tilbud om å disponere parkeringsplassen.- Dersom styreleder ikke har behov for plassen økes det årlige styrehonoraret tilsvarende årlig leie for parkeringsplassen.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Moe Eriksen
- Jon Grov

Valg av 1 vararepresentant Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som vararepresentant:

- Espen Holmgren

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Karoline Bakke Holmgren
- Morten Nilsen

Vedlegg

1. Informasjon fra valgkomiteen i Torshov Kv VIII Borettslag.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Pedersen	Omsens Gate 13 B
Styremedlem	Mimmi Van Der Crussen	Hegermanns Gate 18
Styremedlem	Olav Haraldseid	Hegermanns Gate 16 B
Styremedlem	Hanne Benedicte Riise-Hanssen	Krebs' Gate 9 A
Styremedlem	Mahan Ronaghi	Omsens Gate 11 B
Styremedlem	Erland Often Sveen	Omsens Gate 11 B
Varamedlem	Jon Grov	Hegermanns Gate 12 A
Varamedlem	Pia Kristin Meyer Lande	Omsens Gate 11 B

Valgkomiteen

Helge Moe Eriksen	Krebs' Gate 9 B
Karoline Bakke Holmgren	Per Kvibergs Gate 10

Generelle opplysninger om Torshov Kv VIII Borettslag
Borettslaget består av 178 andelsleiligheter.
Torshov Kv VIII Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947173308, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 104 106 108 110
146 147 149 151 153
155 198 200 202 64 65
66 67 68 69 70

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Torshov Kv VIII Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Introduksjon

- Styret har i siste periode bestått av 7 personer. Ett av to medlemmer fra forrige styreperiode, Øystein Grændsen, flyttet og overlot plassen i styret til vara Jon Grov ved årsskiftet. Det har derfor vært mye nytt å sette seg inn i for mange av medlemmene, selv om flere har tidligere erfaring fra styrearbeid i borettslaget. Jon Grov stiller til valg som fast representant på årets generalforsamling.
- Det har vært 11 formelle styremøter med svært lite forfall på møtene. I tillegg har det vært en god del arbeidsmøter med et utvalg av styremedlemmene. Dette er møter som typisk blir avholdt med eksterne parter, eller for å gå gjennom informasjon og planer som gjelder avgrensede prosjekter.

Oversikt over styrets arbeid og hovedaktiviteter i perioden

Styret har bestrebet seg på å informere relativt hyppig gjennom Styret Informerer for å holde alle dere beboere oppdatert på det som er mest aktuelt fra styrets arbeid. Vi gjentar de viktigste tingene her, samt noe annen informasjon vi mener det er riktig og nyttig at borettslagets andelseiere besitter.

Vedlikehold

Toppkonstruksjonen på toppen av de to tårnene ved portalen mot Krebs gate viste seg å være i ganske dårlig forfatning. Antagelig har de stått urørt siden byggeåret. Blikkenslager utførte nødvendige reparasjoner og siden det var nødvendig med stillas ble også veggene og soklene gått over. Det hadde flaket av ganske mye av fasaden. Malerfirma fjernet løs puss, sparklet, gjorde nødvendig murerarbeid og påførte ny maling i samme fargekoder som Englegården. Dette fordi eksisterende fargekoder er utgått og svært krevende å kopiere, noe de mange variantene på fasaden illustrerer. Det er iverksatt en plan for å ta frem en ny palett som malere kan forholde seg til i årene som kommer.
Noen oppganger har hatt problem med dårlig belysning pga gammel/dårlig armatur. Gårdens elektriker har byttet ut med ny armatur der det har vært behov for det.
På taket over Omsens gate 9A hadde tidligere andelseier gjort inngrep i taket ifm installasjon av ulovlig varmepumpe. Takstein var fjernet og erstattet med netting slik at det oppstod fuktproblemer. Nettingkonstruksjonen er fjernet, nye lekter montert og takstein på plass igjen.
Oppgangen i Per Kvibergs gate 22 har hatt store problemer med at malingen flasser, samt nedfall av puss. Mest sannsynlig skyldes dette bruk av feil type maling. Styret engasjerte et malerfirma for å utbedre denne oppgangen våren 2024, og arbeidet er sannsynligvis ferdig før dette leses..
I forbindelse med skader på fasadene ble det også iverksatt kartlegging av alle takterrassene, slik at man fikk skaffet seg en oversikt over mulige sammenhenger mellom skader på terrasse og fasadeskader. En del terrasser fikk pålegg om utbedring, uavhengig av om de representerte en kilde til skade. Dette for at borettslaget skal kunne gå videre med utbedringer av fasadeskader med visshet om at rotårsaken er fjernet.
Initiativet med å kartlegge takterrassenes tilstand knytter seg til en lengre prosess som det er referert til i tidligere årsberetninger. I 2019 ble vedtektenes bestemmelser om andelseiers vedlikeholds- og utbedringsansvar for takterrasser utfordret, og borettslaget har i de siste årene vært bistått av advokat ifm denne tvisten. Dom i saken falt i Oslo tingrett i august 2023 og konkluderer tydelig med at vedlikeholdsplikten påligger andelseier. Borettslaget har fått dekket det meste av sine utgifter gjennom rettshjelpsforsikringen.

Strøm

Kuldeperioden i januar 2024 medførte store problemer med gjentatte strømbrudd i flere oppganger. Elvia måtte innom flere ganger for å skifte sikringer som hadde gått i trafoen, og gårdens elektriker måtte også tilkalles for utskifting i noen lokale tavler. Som en konsekvens av at sikringer gikk i trafoen, ble også internett nede for alle i perioder. Belastningen på strømnettet i gården har økt, i og med utbygginger og større forbruk. Styret har derfor tildelt HAKO elektro i oppdrag å gå gjennom strømopplegget i gården og komme med forslag til forbedringer. I dette arbeidet vil de også ha nær dialog med nettleverandøren Elvia.

Mastrups gate og parkering

Styret har de siste måneden vært i forhandlinger med EBY (Eiendoms- og byfornyelsesetaten) Oslo vedrørende betaling av leie for arealet som omfatter Mastrups gate og parkeringsplassene. EBY varslet for et par år siden om at Mastrups gate ikke inngår i festeavtalen vi har med Oslo kommune, og at vi derfor ikke har rett til å disponere arealet vederlagsfritt til parkering. De varslet om at de ville komme tilbake med forslag til løsning på dette.
Høsten 2023 mottok vi et brev med krav om inngåelse av leieavtale for hele Mastrups gate, herunder hovedveien mellom portalene, samt arealet som brukes til parkering, overgang etc. Det har vært en god del korrespondanse rundt dette, og vi fikk til slutt arrangert et møte med både seksjonsleder og seniorkonsulent fra EBY den 14. mars.
Vi ønsket i utgangspunktet en løsning der dette arealet ble innlemmet i gjeldende festeavtale med kommunen. Dette fikk vi ikke medhold i, men vi lykkes med å få EBY til å å redusere arealet vi må leie fra opprinnelige 1216 kvm til 692 kvm. Det betyr at vi ikke betaler for veiarealet som brukes til ferdsel for renovasjonsetaten, utrykning etc, og ikke bare beboere. I sum betyr dette en økt utgift for borettslaget. Det er parkering som er den utløsende årsaken til dette. Styret vil derfor fremme forslag om at denne økningen i all hovedsak legges på månedsleien for de som har parkeringsplass, og ikke på det øvrige fellesskapet. Dette er egen sak til votering på årets generalforsamling.

Renovasjon

Gården har i de siste årene hatt i alt 14 beholdere til husholdningsavfall (ikke medregnet papirbeholdere). Tømmingen av disse utgjør en stor del av de kommunale avgiftene vi betaler. Beholderne tømmes tre ganger i uka.
Etter å ha fulgt nøye med på fyllingsgraden i noen uker, besluttet styret å redusere antall beholdere til 11. Dette vil utgjøre en vesentlig besparelse for borettslaget (ca. 190.000 kroner per år).
Det er i den forbindelse grunn til å minne om at beholderne **kun** skal brukes til husholdningsavfall. Dagen etter årets dugnad hadde noen allerede kastet trådkurver i husholdningsavfallet. Vi vil på det sterkeste oppfordre til at vi hever oss miljømessig og benytter minigjenbruksstasjonen og andre mottak til spesialavfall. Sekker med gammel isolasjon, madrasser, materialkapp, glassflasker, elektriske artikler og stålplater er eksempel på det som stadig blir kastet i beholderne. Til og med batterier. Disse kan føre til eksplosjon/brann i mottaksanleggene.

Økonomi og videre vedlikehold

Økonomisk har vi begrenset handlingsrom med mange store utgiftsposter som er bundet opp, og vi styrer ut fra et budsjett med vedlikehold som viktigste punkt. Det er tilstrebet økonomisk måtehold i all bruk av midler og det er lagt mye arbeid i å finne mulighet for innsparinger.

Styret har blant annet fremforhandlet en noe bedre rente på det langsiktige lånet vårt, kuttet tre avfallsbeholdere som tidligere beskrevet, og vil i kommende periode vurdere de løpende rammeavtalene vi har med ulike leverandører.
Styret besluttet å ikke heve husleien ved årsskiftet, på tross av generelt økende kostnader på offentlige utgifter som vann, strøm og renovasjon. Bakgrunnen for dette var et ferdig nedbetalt lån med relativt høye terminbeløp, noe som har gitt noe mer romslighet i økonomien. Vi vet at rørprosjektet vil medføre nye låneopptak, og avventer derfor videre hevinger til vi sitter på mer informasjon.

Rørprosjektet
Arbeidsgruppen for rørfornying ble etablert i mars 2023. Opprinnelig bestod arbeidsgruppen av to styremedlemmer, ett varamedlem og to beboere utenfor styret. Ett styremedlem og begge beboermedlemmene har i løpet av året fratrådt pga flytting og høy belastning på jobb.
Arbeidsgruppen besluttet raskt å engasjere SINTEF for å få en uavhengig tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør. Etter å ha innhentet og analysert rørprøver ila april mottok vi rapporten i juni 2024. SINTEFs vurdering er at en helhetlig utbedring/utskiftning av felles vann- og avløpsrør er nødvendig. SINTEF anbefaler videre at vi etablerer et forprosjekt for å kartlegge omfang av nødvendige oppgraderinger og mulige utbedringsløsninger.
Fra og med august har arbeidsgruppen utarbeidet en konkret bestilling og en fremdriftsplan for et slikt forprosjekt. Vi har også innhentet erfaringer fra Torshov kvartal VII og Torshov kvartal X. Dette har gitt nyttige råd om gjennomføring av et rørfornyingsprosjekt. Ingen av disse gårdene har inkludert vannrør i sine prosjekter og deres erfaringer kan derfor ikke gjenbrukes direkte.

Pga omfang og kompleksitet er arbeidsgruppens og styrets vurdering at vi trenger ekstern bistand for gjennomføring av vårt forprosjekt. Vi har derfor hatt møter med Multiconsult, Et godt råd/Knut Johannesen, Sweco, OPAK og Usbl Prosjekt.
Blant disse kom Usbl Prosjekt best ut, i hovedsak pga relevant erfaring og grundig forberedelse. I februar signerte vi derfor kontrakt med Usbl Prosjekt v/Lasse Handegård som leverandør av forprosjektet. Forprosjektet er planlagt ferdigstilt i juni 2024, og resultatet vil være et grunnlag for å velge utbedringsløsning for gårdens felles vann- og avløpsrør.
I løpet av høsten 2023 mottok gården også et pålegg fra Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten om utbedring av en stikkledning i Per Kvibergs gate. Oppfølging av dette tok mye kapasitet. Resultatet ble at denne ledningen viste seg å være et overvannsrør, som dermed ikke trenger utbedring. Imidlertid har vi i februar 2024 mottatt flere varsel om pålegg om utbedring av stikkledninger, basert på at registrerte byggetegninger viser at gårdens avløpsledninger er gamle. Derfor vil inspeksjon av disse ledningene bli prioritert i forprosjektet.

Vibbo og nettsiden
Som formidlet i styret informerer ønsker styret å bedre informasjonen til beboere. Vi er i gang med å justere nettsiden, slik at det skal bli enklere å finne informasjon selv, slik at man slipper å henvende seg unødig til styret. Vi er i gang og vil komme med mer informasjon fortløpende.

Sikkerhet og HMS
Området Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) er svært viktig. Fokuset på oppbevaring av gjenstander i fellesarealene er ett av de viktigste, kontinuerlige tiltakene. Styret strammet inn på rutinene for oppfølging av at gjenstander ikke blir plassert i fellesarealene. Vaktmester har fått en mye mer aktiv rolle i dette og fjerner ting fortløpende.
Våren 2023 hadde vi en meget alvorlig hendelse: Flere mursteiner raste ned fra gesimsen ved oppgangen til Omsens gate 9B. Hadde noen oppholdt seg i området da dette skjedde, kunne det ha fått katastrofale konsekvenser.
Ved inspeksjon viste det seg at grunnet mangelfull utførelse av blikkenslagerarbeid på karnappet på taket, har det gjennom flere år lekket vann inn i bygningsstrukturen. Frostsprengning har så ført til at mursteiner til slutt ble presset ut og falt ned.
Nødvendige arbeider for å reparere karnappet og gesimsen ble gjennomført. Det ble også utført reparasjon av skader på fasaden da man først hadde montert stillas.
Som en følge av hendelsen i Omsens gate 9B satte styret straks i gang et oppdrag med OPAK om å gå gjennom gården for å identifisere om det kunne være andre steder der det kunne være fare for nedfall av murstein. Områder med risiko for dette ble da sperret av. Viktig at alle respekterer disse sperringene!!
For flere av stedene var det nærliggende å anta at problemet kunne ha tilknytning til avløp fra takterrasser. OPAK gjennomførte som en konsekvens av dette en inspeksjon av alle takterrassene (se over for detaljer). De fleste andelseierne er nå i gang med prosessen for å få utført nødvendige forbedringer. Sperringene vil bli fjernet etter hvert som utbedringene er ferdige.
Styret vil takke berørte andelseiere for godt samarbeid i forbindelse med undersøkelsen og oppfølgingen av OPAKs rapport.
Det overordnede HMS-ansvaret ligger hos styret, men vi har alle et ansvar og det er viktig at andelseierne har lav terskel for å melde fra om forhold de mener bør undersøkes.
Ifølge HMS-rutiner for borettslag skal styret også minne andelseierne om følgende plikter som de har:

- sjekke at brannslukningsutstyr er i orden
- bytte batteri i brannvarslere
- kontrollere elektrisk anlegg
- sikre at bygningsarbeider utføres på en forsvarlig måte
- melde eventuelle feil og mangler til styret
- sørge for å holde rømningsveiene åpne
- ikke oppbevare brannfarlig væske og gass på loft eller i kjeller

Utleieboder
Borettslaget disponerer noen boder til utleie. Styret har gjort en gjennomgang av disse. Som et resultat av dette ble flere andelseiere tildelt bod. Ingen boder er ledige per i dag, men det er anledning til å sette seg på venteliste. Prisen for leie har stått urørt i mange år og skiller heller ikke godt nok mellom størrelsen på bodene. Styret vil derfor i nærmeste fremtid revidere prissatsene og prinsippene for disse.

Lekeplassen
Styret har ansvar for regelmessig tilsyn og vedlikehold av lekeplass. Myndighetene skjerpet kravene til dette i 2020. Vi har derfor avtale om årlig kontroll av eksternt firma og vaktmester skal sjekke alle apparatene hver måned.
Bruken er det den enkelte som har ansvar for. Viktig at gjenstander som ikke har noe på lekeplassen å gjøre – så som sykler – blir fjernet. Vær spesielt obs på at dersom en oppdager tau eller annet som noen har bundet fast i apparatene, så må disse tas bort.

Forsikringssaker
I 2023 hadde vi totalt 12 forsikringssaker i gården. Det har vært ulike hendelser, men med en viss overvekt av skader som følge av ulike typer vannlekkasjer. Ved skader skal andelseier ta kontakt med Obos (forsikring@obos.no) som vil varsle vårt forsikringsselskap Gjensidige. Ved akutte hendelser må andelseier gjøre nødvendig skadereduserende tiltak. Kostnadene til dette vil, om forsikringen kommer til anvendelse, bli dekket i ettertid.

Fremleie
Vi ønsker oss et levende bomiljø der de fleste som bor i gården eier leiligheten sin. Utleie av leiligheten for en periode er imidlertid lovlig. Etter borettslagsloven har man rett til å leie ut i inntil 3 år dersom man selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene, eller om det foreligger særlige tilfeller som defineres i loven. Det er til enhver tid en del leiligheter i gården som leies ut, pr april 2023 5 andeler.

Vi minner om at alt fremleie må søkes om og godkjennes av styret. Vi jobber med en løsning for dette gjennom Vibbo, men foreløpig får man søknadsskjemaet ved å kontakte oef@obos.no.

Fellesvaskeriene
De aller fleste brukerne respekterer reglene som gjelder for bruk av fellesvaskeriene, og det har vært svært få klager til styret. Vi minner om at alt av vask og annet skal fjernes når vasketiden er over, og at maskinene ikke må brukes utenom åpningstidene.

Fyringsanlegg
En kald vinter har ført til at mange har fyrt i vedovnene sine. Styret har mottatt flere henvendelser der beboere mener det er noe galt med pipeløpene. Enkelte har også bestilt inspeksjon av pipeløpet. I samtlige tilfeller viste det seg at pipeløpet er i orden.
Derfor må styret nok en gang gjenta at det er særdeles viktig å fyre opp riktig. Tørr og god ved med god trekk (gjerne åpent vindu) til det har blitt skikkelig fyr gjør susen.
Se hjemmesiden for nærmere “bruksanvisning.

Informasjon om ny sykkeloppbevaring
På generalforsamlingen 2023 ble det besluttet å se nærmere på sykkeloppbevaringen i borettslaget. Det ble nedsatt en arbeidsgruppe som fikk et mandat fra styret.
Denne gruppen har sett på ulike tilnærminger, og blant annet foretatt en spørreundersøkelse. Resultatene fra denne viser 137 svar. 105 har svart at de er helt enig (75) eller enig (30) i at det er behov for å bygge om dagens sykkelparkeringer slik at de blir mer tyverisikre. Da har godt over halvparten (av 180 leiligheter/ husstander) stilt seg positive. 18 har svart at de er uenige eller helt uenige og 14 at de ikke har noen mening.
Med dette som utgangspunkt ser både sykkelgruppen og styret at det er god grunn til å fortsette arbeidet med å utarbeide konkrete forslag med priser. Siden dette tiltaket, uansett pris, vil medføre endringer i bestående bodløsninger og dermed også endre noe av det totale uttrykket, har vi blitt enige om at det bør behandles på en generalforsamling. Tiden ble for knapp for årets ordinære GF, men vi satser på å få til et beslutningsunderlag som kan fremmes på en evt ekstraordinær GF knyttet til rørprosjektet.

Fremtidig Fokus
Rehabilitering av gårdens røropplegg vil naturlig stå som hovedprosjekt i kommende styreperiode. Styret vil gjøre sitt ytterste for å sikre god informasjon og sørge for godt underlag for fremtidige beslutninger. Dette er et prosjekt som få eller ingen ønsker seg, da det er både dyrt og upraktisk, i tillegg til at det ikke synes utad eller bidrar til at ting ser bedre ut heller! Litt som en rotfylling hos tannlegen kanskje? Vi håper og tror på et godt og smidig samarbeid med dere alle.
For øvrig er det fortløpende vedlikehold som står for de største utgiftene. Vi må ta fasaden der det er størst behov, men vil ikke iverksette en total rehabilitering nå. Til det har vi ikke økonomi.

Sosiale fellesskapsinitiativ - en oppsummering fra:
Trafogruppen
Hvor heldige er vel ikke alle vi beboere her, som kan leve våre liv i fredelige og vakre omgivelser, hvor vi til og med har tilgang til vårt eget, koselige bakgårdshus. Trafogruppa konkluderer med at 2023 var nok et år der Trafoen vår ble brukt til akkurat det den ble omgjort for, å huse aktiviteter og selskapeligheter av ymse sort. Det har vært barne-, ungdoms- og voksenfester, konfirmasjoner, klesbyttedager, jobb-, styre -og komitemøter, bandøvinger, fotballkvelder, overnattinger, eggdistribuering, ukrainsk kafé, historiekveld og filmkvelder. I tillegg kommer den spontane bruken i fellestiden. Trafogruppa arrangerte også ulike «årstidsarrangementer», som helt eller delvis var tilknyttet Trafoen; som påskemarkering, Halloween og julegrantenning. Sist, men ikke minst, må vi nevne den gigantiske suksessen jubileumsuka i august, i forbindelse med Torshovbyens 100 år, hvor Trafoen gjorde sitt på mange måter. Hyggelig at så mange beboere, unge og eldre, synes Trafoen er stedet!
Utpå vårparten i år vil det bli foretatt en nødvendig oppgradering av husets vegger, der nye friske farger innvendig vil komme til å øke trivselsfaktoren ytterligere. Et nytt og moderne bookingsystem er også på trappene. Vi håper dette systemet kommer til å gå varmt og at vi ved neste årsrapport kan informere om at det knapt har vært ledig i Trafoen.
Vi avslutter med samme oppfordring som i fjor; har du ideer til positive og inkluderende aktiviteter eller arrangementer til felles glede for store og /eller små beboere, ikke nøl med å iverksette dem. Vi vil ha enda mer lys og liv i Trafoen! Minner også igjen på viktigheten av å overholde stilletiden ved gjennomføring av festligheter i Trafoen, og at det etter avsluttet arrangement ryddes og vaskes ut etter sjekkliste. Informasjon om Trafobruk og booking finnes på gårdens hjemmesider, www.torshovkvartal8.no.
Ha det fint i Trafoen!
Hilsen trafogruppa, som per i dag består av Solrun, Karoline, Ingvild, Johanna, June, Jette og Eli.

Hagegruppa
Det har vært flere utfordringer i hagen, slik som vanningsrestriksjoner, et overflod av plommer og nedfallsfrukt, ødelagte blomsterbed etter renovering av fasaden i bakgården. På dugnadsdagene kommer det alltid godt med folk, men jeg ønsker å nevne høstdugnaden. Det er vel første gang jeg har sett så mange voksne folk klatre og beskjære våre plommetrær. Det var riktig god stemning og ledet av Olav Schreurs som delte av sin kunnskap. Fint om dette kan bli en del av gårdens rutiner.
Kompost. Hagen utvikler seg hele tiden og mye kan bli bedre blant annet med kompost. Vi har hatt kompost for mange år siden, men klager på lukt gjorde at tre binger ble fjernet. Tiden går og nye og mer moderne metoder for komposthåndtering utvikler seg. Vi ønsker flere engasjerte folk som kan bidra med nye tanker på dette området.

Vi arbeider også med å få inn bedre vaner for løvet i gården. Insekter og andre små kryp overlever vinteren best når de kan gjemme seg under løv og kvist. Det ligger igjen løv på plenen, dette bør ikke nødvendigvis fjernes. Mye løv kan også legges ved bærbuskene, samt i ytterkanten av gressplen. Her gjelder det å finne en balanse mellom for mye løv eller for lite. Det kan bli for striglet (ordentlig).
Hilde har sagt takk for seg. Hilde har vært primus motor for kjøkkenhagen og delt sin kunnskap om urter og grønnsaker. Det har vært interessant og morsomt å høre henne fortelle. Hagegruppen ønsker også å takke henne for det store arbeidet hun har lagt ned gjennom tre år.
Hagen er stor og den vakreste (?) her på Torshov. Noen har sluttet i hagegruppen og vi ønsker flere som kan bidra litt av sin tid til mindre, men nødvendige oppgaver som luking og vanning.
Ellers er det bare å glede seg over alt det fine som titter frem nå som det er vår.
Hilsen Hagegruppen

Oksebrygg
Etter en kort koronadvale er Oksebrygg endelig tilbake. Nytt styre er på plass, og består av Gaute Kramvik, Johannes Holdø og Petter Sterud Hansen.
Bryggeriets lokale bærer i dag preg av opphoping av en del eldre og utslitt utstyr, så vi vil i 2024 bruke litt tid på oppgradering og oppussing av bryggeriutstyret vårt. Ny nettside er også underveis, og vil snart ligge på www.oksebrygg.no.
I år har Oksebrygg brygget pils til vårdugnaden, og planlegger å fortsette med å brygge til felles festlige anledninger. Oksebrygg er alltid på utkikk etter nye medlemmer, så dersom du ønsker å lære hvordan man brygger øl, eller vil delta på fellesbrygg, er det bare å ta kontakt.
Mvh Oksebrygg

Med det takker styret for godt samarbeid med alle hyggelige beboere i gården.
Frankrikegården er et godt sted å bo, og vårt mål er at det skal det fortsette å være i minst hundre år til.

Styret 2023/2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet med kr 832.425,- og foreslås ført mot egenkapital.
Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Det ble betalt avdrag i 2023 med kr 2.510.889.-

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet med kr 738.417,-. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kv VIII Borettslag.

Lån
Torshov Kv VIII Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 686 751**	**2 409 520**	**2 686 751**	**738 417**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		832 425	2 988 326	3 788 000	1 336 572
Tilbakeføring av avskrivning	15	67 461	67 463	40 000	40 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 848 221	-2 778 558	-2 848 000	-337 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 948 334**	**277 231**	**980 000**	**1 039 572**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**738 417**	**2 686 752**	**3 666 751**	**1 777 988**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 599 546	3 014 813
Kortsiktig gjeld	-861 129	-328 061
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**738 417**	**2 686 752**

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 173 308, KUNDENR. 5508

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 449 187	10 652 979	10 993 000	11 091 000
Andre anlegg	10	126 685	156 392	96 000	96 000
Andre inntekter	3	303 657	43 013	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 879 529**	**10 852 384**	**11 094 000**	**11 192 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 491	-53 862	-36 000	-35 955
Styrehonorar	5	-195 000	-382 000	-256 500	-320 000
Avskrivninger	15	-67 461	-67 463	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-21 032	-22 349	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-60 000	0	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-236 198	-227 080	-230 000	-246 000
Konsulenthonorar	7	-753 299	-141 989	-100 000	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-2 522 050	-870 263	-685 000	-2 250 000
Forsikringer		-952 572	-840 654	-925 000	-1 010 000
Festeavgift		-244 340	-248 707	-244 000	-244 340
Kommunale avgifter	9	-2 699 271	-2 192 532	-2 127 500	-2 596 500
Andre anlegg	10	-33 096	-33 945	-40 000	-20 000
Energi/fyring		-142 542	-173 022	-170 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 049 257	-893 288	-945 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	11	-1 698 179	-1 479 890	-1 538 000	-1 552 633
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 710 788**	**-7 627 045**	**-7 362 000**	**-9 855 428**
DRIFTSRESULTAT		**1 168 741**	**3 225 339**	**3 732 000**	**1 336 572**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	130 561	98 486	80 000	0
Finanskostnader	13	-466 877	-335 499	-24 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-336 316**	**-237 014**	**56 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**832 425**	**2 988 326**	**3 788 000**	**1 336 572**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		832 425	2 988 326		

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947 173 308, KUNDENR. 5508

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 932 890	16 932 890
Andre varige driftsmidler	15	1 249 077	1 316 538
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 181 966**	**18 249 427**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 678	21 001
Forskuddsbetalte kostnader		361 462	253 757
Andre kortsiktige fordringer	16	21 831	19 531
Driftskonto OBOS-banken		548 349	1 511 012
Driftskonto OBOS-banken II		36 068	5 375
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	11 400
Sparekonto OBOS-banken		620 230	1 191 809
Innestående i andre banker		927	927
SUM OMLØPSMIDLER		**1 599 546**	**3 014 813**
SUM EIENDELER		**19 781 512**	**21 264 240**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 563 * 100		56 300	56 300
Opptjent egenkapital		10 213 651	9 381 225
SUM EGENKAPITAL		**10 269 951**	**9 437 525**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 730 432	10 578 653
Borettsinnskudd	18	920 000	920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 650 432**	**11 498 653**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		138 056	160 770
Leverandørgjeld		407 954	132 154
Skyldige offentlige avgifter		0	15 630
Påløpte renter		41 161	1 835
Påløpte avdrag		242 209	0
Påløpte kostnader		0	17 672
Annen kortsiktig gjeld	19	31 750	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**861 129**	**328 061**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 781 512**	**21 264 240**
Pantstillelse	20	34 400 704	34 400 704
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2024
Styret i AL Torshov Kv 8 Borettslag

Lars Pedersen /s/	Mimmi Van Der Crussen /s/	Olav Haraldseid /s/
Hanne B. Riise-Hanssen /s/	Mahan Ronaghi /s/	Erland Often Sveen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 360 828
Internett/TV	944 112
Eiendomsskatt	478 748
Trappevask	339 624
Parkeringsleie	333 720
Bodleie	14 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 471 332**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-22 145
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 449 187**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bodleie	1 100
Bom	69 608
Brannslukningsapparat, viderefakturert beboer	787
Strøm til bysykkel-stativ	4 472
innbetaling for dom i rettssak	47 070
Skadeoppgjør for 2022	40 120
Egenandel for vinudutskiftning	140 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**303 657**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-470
Arbeidsgiveravgift	-36 021
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 491**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 195 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 192, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 032.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-426 594
OBOS Prosjekt AS	-111 910
OPAK AS	-129 488
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 963
Sintef AS	-74 345
SUM KONSULENTHONORAR	**-753 299**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 784 158
Drift/vedlikehold VVS	-172 121
Drift/vedlikehold elektro	-91 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-282 814
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 197
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-43 856
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 591
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 522 050**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-478 903
Vann- og avløpsavgift	-1 367 983
Feieavgift	-18 998
Renovasjonsavgift	-833 387
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 699 271**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG
INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Innkrevde felleskostnader	96 120
Leieinnteter	30 565
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**126 685**

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Elektrisk energi	-24 790
Driftskostnader	-8 306
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-33 096**

SUM ANDRE ANLEGG	**93 589**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 000
Container	-107 817
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 930
Verktøy og redskaper	-27 902
Driftsmateriell	-30 646
Lyspærer og sikringer	-1 361
Vaktmestertjenester	-862 739
Renhold ved firmaer	-365 768
Snørydding	-85 474
Andre fremmede tjenester	-51 277
Trykksaker	-9 482
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-103
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 192
Andre kontorkostnader	-3 026
Porto	-546
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 779
Bilgodtgjørelse	-1 680
Kontingenter	-300
Gaver	-2 897
Bankgebyr	-5 405
Velferdskostnader	-107 854
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 698 179**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 555
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 809
Kundeutbytte fra Gjensidige	92 776
SUM FINANSINNTEKTER	**130 561**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-57 638
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-401 216
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 950
Renter på leverandørgjeld	-73
SUM FINANSKOSTNADER	**-466 877**

NOTE: 14
BYGNINGER

Opprinnelig	4 494 443
Tilgang 2002/2002	15 449 908
Tilgang 2003	2 085 572
Avskrevet tidligere år	-5 097 033
SUM BYGNINGER	**16 932 890**

Gnr.225/bnr.64 -70, 104, 106, 108, 110, 147, 151, 153, 198, 200 og 202.
Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 1/1 1951.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Luftavfukter		
Tilgang 2018	87 087	
Avskrevet tidligere	-51 837	
Avskrevet i år	-12 441	
		22 809
Tørketrommel		
Tilgang 2020	23 900	
Kostnadsført 2020	-4 780	
Aktivering 2021	19 120	
Avskrevet tidligere	-9 560	
Avskrevet i år	-4 780	
		4 780
Vaskemaskin nr. 1		
Kostpris	26 929	
Avskrevet tidligere	-26 928	
Avskrevet i år	0	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	26 840	
Aktivert 2021 (manglet i listen)	1	
Avskrevet tidligere	-26 840	
		1

Vaskemaskin nr. 3		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-12 460	
Avskrevet i år	-6 230	
		6 229
Vaskemaskin nr. 4		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-12 460	
Avskrevet i år	-6 230	
		6 229
Velhus		
Tilgang 2006	1 889 104	
Avskrevet tidligere	-642 294	
Avskrevet i år	-37 781	
		1 209 028
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 249 077**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-67 461**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	19 531
Avslutning for komiteen for 100-årsjubileum, til gode fra Italiagården	2 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 831**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2016	-9 079 760	
Nedbetalt tidligere	1 011 996	
Nedbetalt i år	337 332	
		-7 730 432
OBOS-banken(overført fra Eika Boligkreditt AS)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2015	-18 579 828	
	16 068 939	
Nedbetalt i år	2 510 889	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 730 432**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Tilleggsinnskudd	-920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-920 000**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ukjent innbetaling i 2023, gjøres opp i 4	-31 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-31 750**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	920 000
Pantelån	7 730 432
Påløpte avdrag	242 209
TOTALT	**8 892 641**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 932 890
TOTALT	**16 932 890**

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@torshovkvartal8.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral. Vaktmesteren er til stede mandag, onsdag og fredag samt på dugnader og for ekstraordinære arbeidsoppgaver. Siden vaktmester har mange oppgaver, er det viktig at henvendelser om bruk av hans tid går via styret. Kontaktinfo står på våre hjemmesider.

Renhold
Nåværende renholdsfirma er Absolutt Rent.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med styret. To parkeringsplasser disponeres av styret. Den ene er midlertidig lånt ut til beboer øverst på ventelisten, da nåværende styreleder har egen parkeringsplass.

Nøkler/skilt
Nøkler til oppgangene og leilighetene bestilles gjennom styret.

Vaskeriene
Gården har to fellesvaskerier: Ett i Hegermanns Gate 12 B og ett i Krebs' Gate 17. Begge vaskerier er pusset opp og rehabilitert i senere tid. Vaskemaskiner og tørketromler er imidlertid av varierende standard og alder, og styret vurderer utskiftning fortløpende. Generelt er det viktig at alle som bruker vaskeriene følger retningslinjene som er satt opp. Dette er med på å holde det rent og trivelig. Husk å registrere i bestillingsboka før du tar i bruk maskiner, og hold vasketidene.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80653200. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, blir andelseier belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Brannvarslingsanlegg Elotec har serviceavtale om kontroll av det sentrale brannvarslingsanlegget i alle oppganger. I tillegg sjekker de alle leiligheter i en etasje. Dvs. at alle leiligheter blir kontrollert hvert tredje år.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.
Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Torshov Kv VIII Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Forprosjekt soil	
2017	Etablering av lekeplass	
2016	Piperehabilitering	
2015 - 2017	Fyringsanlegg	Oppstart av rehabilitering av gårdens fyringsanlegg i form av innvendig og utvendig inspeksjon.
2015	Montert avtrekkssug	
2013 - 2014	Vindusutskiftning	
2011 - 2011	Installert branndører	
2011 - 2012	Drenering	
2004	skiftet ut Callinganlegg i oppganger	
2004 - 2007	trafo oppgradert til grendehus	trafo ble oppusset for bruk til grendehus. Dette ble tatt i bruk 2007

Husordensregler for Torshov Kv VIII Borettslag

Reviderte husordensregler for A/L Borettslaget Torshov kvartal VIII, godkjent på generalforsamling våren 2006. Andelseieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte husordensregler vedtatt på stiftelsesmøte 19. november 1954, senest endret 11. mai 2006.

1. Generelt

I denne innledningen har vi prøvd å trekke frem enkelte ting vi mener er viktige. Du synes kanskje at de er selvsagte? Det kan vi være enige i. Den dagen alle er det, og viser det i praksis, har vi gjort dem overflødige.
Andelseieren plikter derfor å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
Selv om husordensreglene er viktige nok, kan de aldri erstatte den fornuften og omtanken som skal til for at et borettslag blir et bra sted å bo. Vi ønsker alle å skape et best mulig bomiljø, og siden vi bor såpass tett, er det viktig at vi tar hensyn. Dette innebærer både at vi både må legge noe mer bånd på oss enn om vi hadde bodd i en enebolig, men samtidig at vi må tåle å høre litt mer av utelek og naboer.
Dersom du har noe å utsette på en nabo, kan det skape minst ubehageligheter dersom du tar opp dette direkte på en konstruktiv og saklig måte framfor å trekke inn styret før dette er nødvendig.
Grøntanlegg med plener og planter, lekeapparater og alt som hører til, er en grunnsten i bomiljøet vårt og betyr mye både for trivsel og for gårdens estetiske og økonomiske verdi. La oss derfor behandle det deretter. Dessuten er kostnader forbundet med vedlikehold å regne som våre felles kostnader.

2. Alminnelige husordensregler

2.1. Ingen må sette fra seg gjenstander i felles trapperom eller ganger som hindrer fri ferdsel i oppgangen eller rømningsveier ved brann.
2.2. Antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
2.3. Dører til oppganger, samt kjeller og loft skal alltid være låst.
2.4. Lagring skal foregå i lofts- og kjellerboder, ikke på fellesarealene da dette bryter med pålegg fra Brannetaten.
2.5. Det er ikke tillatt å ta inn i kjelleren eller loftet ved eller andre materialer som kan tenkes å være veggdyr- eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette vil andelseieren bli holdt erstatningsansvarlig.
2.6. Oppbevaring av flytende og fast brensel må lagres i henhold til gjeldende lovverk.

3. Vask og tørk av tøy

3.1. Tørking av tøy ute skal skje på tørkestativene. Tøy må ikke henge ute på helligdager.
3.2. Tøy skal tas inn straks etter tørking for å frigjøre plassen til andre. Dette gjelder også ved tørking av tøy på loftet.

3.3. Vasketidene for vaskeriene er kl 08.00 til kl 20.00 på hverdager og lørdager, og 13.00 til 18.00 på søndager. Bruk av vaskeriene på helligdager utenom søndager er ikke tillatt, samt på 1. mai og 17.mai.

4. Regler om ro i leiligheten

4.1. Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 07.00.
4.2. Det må på søndager være ro med hensyn til oppussingsarbeider eller annen sjenerende støy.
4.3. Det skal tas tilsvarende hensyn til bruk av veranda/balkong/uteareal i sommerhalvåret.
4.4. For å opprette et godt forhold til naboene bør disse varsles når man skal ha gjester
4.5. For å opprettholde et godt forhold til naboene bør disse varsles ved større ombygninger

5. Dyrehold

5.1. Det er tillatt for husstandene å eie husdyr som hund og/eller katt etter på forhånd å ha informert styret.
5.2. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.
5.3. Eventuelle skader dyret måtte påføre borettslagets eiendom må helt dekkes av andelseieren.
5.4. Hunder skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Lufteturer med den hensikt at hunden skal gjøre fra seg skal skje utenfor gårdsrommet. Hunden skal da så raskt som mulig blir ført ut av indre gårdsrom

6. Søppel

6.1. Husholdningsavfall kastes i søppelcontainerne. Spesialavfall må den enkelte andelseier selv sørge for å levere på kommunens avfallsmottak. Dersom søppelcontainerne er fulle på en standplass, skal andre standplasser benyttes.
6.2. Andelseieren har plikt til enhver til å følge de gjeldende regler for kildesortering av husholdningsavfall. Det skal ikke kastes annet avfall i de respektive containere enn hva de er tiltenkt
6.3. I tilfeller der andelseiere plasserer gjenstander/søppel på borettslagets fellesområder, kan styret få dette fjernet for eiers regning.

7. Renhold

7.1. Beboerne skal i felleskap komme frem til fungerende ordninger for vask av trapper og ganger i hver sin oppgang.
7.2. Oppgangen skal rengjøres en gang i uken.
7.3. I perioder med utbygging eller oppussing der det blir ekstra behov for å holde fellesarealene rene, skal andelseier i den berørte leiligheten besørge dette på eget initiativ og for egen kostnad.

8. Ivaretakelse av leiligheten

8.1. Alle rom må holdes såpass oppvarmet og utluftet at skade på leiligheten unngås. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang.
8.2. Røyking innendørs er ikke tillatt med unntak av i egen leilighet
8.3. Det må ikke kastes gjenstander i klosettet.

9. Uteareal

9.1. Da plenene og øvrig beplanting har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling vår, høst og vinter, bes alle ta hensyn til dette ved å vente med bruk av disse til sommeren er godt i gang.
9.2. Ballspill og annen lek på fellesareal må foregå med forsiktighet av hensyn til andre.

10. Regler for parkering og kjøring på borettslagets område

10.1. Kjøring inne på området er ikke tillatt, unntatt for transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller ved flytting.
10.2. Tillatt kjøring skal skje i gangfart innenfor hele gårdsrommet, inkludert Mastrupsgate
10.3. Parkering inne på området er bare tillatt på de fastsatte parkeringsplassene i Mastrupsgate og bare for de som har parkeringsplass.
10.4. Parkering ut over dette er ikke tillatt og kjøretøyet kan bli bøtelagt, eventuelt også tauet bort for eierens regning og risiko.

11. Meldinger og henvendelser

11.1. Styret kan gi vaktmesteren/portner fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

12. Salg og fremleie av leiligheten

12.1. Visningsplakater må ikke klistres opp på borettslagets eiendom. Andelseieren er erstatningsansvarlig for eventuell skade som følge av dette.
12.2. Ved utflytting må andelseieren fjerne alle eiendeler fra kjeller og loft. Kjeller- og loftsbod skal være rengjort.
12.3. Ved fremleie av leiligheten skal navn på både andelseier og leietaker stå på postkassen og leilighetsdøren.

13. Leiekontrakten

13.1. Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.
13.2. Husordensreglenes bestemmelser inngår i leiekontrakten.

Husordensregler Torshov kvartal VIII - Frankrikegården

Husordensregler for for A/L Borettslaget Torshov kvartal VIII ble første gang vedtatt på stiftelsesmøte 19. november 1954, senere revidert 11. mai 2006. Sist godkjent på generalforsamling 7.mai 2024.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å bidra til et godt bomiljø for alle andelseiere i gården. Alle beboere skal bidra til å skape trivsel og en atmosfære som gir sosial trygghet for alle aldersgrupper i gården. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

2. Regelverk

Husordensreglene gjelder i tillegg til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten, eller leier Trafoen.

Styret kan gi vaktmesteren fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Brudd på husordensregler innebærer brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget. Styret kan følge opp brudd med pålegg om endringer, eller utbedringer på andelseierens bekostning.

3. Bruk av leilighet

3. 1 Støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Dette gjelder også for bruk av Trafoen og bruk av veranda/balkong/felles uteareal. Naboer bør varsles dersom man skal ha gjester eller avholde selskap som vil medføre mer støy enn normalt.

Naboer skal varsles før oppussing, ombygginger eller arbeid i leiligheter som vil medføre støy.

3.2 Ivaretakelse av leilighet

Alle rom må holdes rimelig oppvarmet og utluftet på en slik måte at man unngår skade og fukt i leiligheten. Det skal ikke etableres mekaniske vifter, utlufting eller andre innretninger som forstyrrer byggets naturlige ventilasjon. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang.

3.3 Teknisk utstyr, vann og brann

Rørlegger eller elektriske arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere/installatører. Arbeid for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Toalett og avløp skal ikke benyttes til å kaste avfall som ikke hører hjemme der. Andelseiere har ansvar for å regelmessig rengjøre sluk på badet. Det må ikke helles ildfarlige væsker eller matolje i avløpet eller kjøkkenvasken.

Andelseier må vite hvor leilighetens hovedkran er installert og hvordan denne stenges. Det bør installeres avstengningskran på oppvask- og vaskemaskiner og varmtvannsberedere.

Antenner eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

3.4. Balkonger og terrasser

Det skal vises hensyn ved røyking på balkong da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter og naboer.

Det er kun tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på balkong og terrasser.

3.5 Boder på loft og kjeller

Boder skal holdes i god stand. Andelseier er økonomisk ansvarlig for skader som påføres borettslagets eiendom som følge av gjenstander som oppbevares i boden.

Det skal ikke lagres eksplosjonsfarlige stoffer i bodene. Det skal ikke lagres mat i boder som kan tiltrekke skadedyr. Det skal heller ikke oppbevares gjenstander som kan forårsake fukt eller vannskader.

4. Bruk av fellesarealer

4.1. Trappeoppganger

Det skal ikke oppbevares gjenstander som f.eks sykler, barnevogner, skoskap eller akebrett i felles trappeoppganger. Gjenstander som oppbevares i felles trappeoppganger fjernes for eiers regning.

Dører til oppganger, samt kjeller og loft skal alltid være låst.

4.2 Bakgård

Bakgården er til felles bruk, hygge og nytte for alle beboere. Dette omfatter også alle utemøbler. Det er ikke anledning til å reservere deler av fellesarealet ved å sette ut privat utemøblement som ikke tas inn umiddelbart etter bruk.

Hagegruppen er i samarbeid med beboerne ansvarlig for beplantning på borettslagets eiendom og i felles gårdsrom. Alle plikter å ta hensyn til og verne om plener og beplantning,

- Ballspill og annen lek på fellesareal må foregå med forsiktighet av hensyn til andre.
- Etter lek på fellesområder skal det ryddes. La fellesområdet se ut som det gjorde før bruk.
- Hage og øvrig beplanting har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling på vår, høst og vinter, bes alle ta hensyn til dette.

Ved bruk av hageslanger må vannet stenges forsvarlig av etter bruk. Barn skal ikke bruke hageslange uten foresatte til stede.

Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesområder som trappeoppgang, loft, kjeller eller i Trafoen. Ved røyking utendørs skal det tas hensyn til om røyken sjenerer naboer og leiligheter.

Barnevognboder skal kun benyttes til oppbevaring av barnevogner. Bodene fordeles av styret etter behov. Når behovet opphører skal styret straks varsles for ny fordeling av boden.

For å unngå skadedyr, skal det ikke mates fugler fra balkonger eller vinduer, eller på annen måte legges ut mat til dyr i bakgården.

4.3 Tørkeskur og sykkelparkering

Tørking av tøy utendørs skal skje i tørkeskurene. Tøy skal tas inn straks etter tørking for å frigjøre plassen til andre.

To tørkeskur i bakgården skal brukes til både tørking av klær og parkering av sykler. Det skal tas hensyn til beboere som ønsker å benytte tørkeskurene til tørking av klær.

Området for sykkelparkering skal holdes ryddig og ødelagte sykler skal fjernes. Ødelagte sykler som ikke er fjernet innen vår- og høstdugnad blir fjernet av vaktmester.

5. Brannsikring

Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utstyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør ved slik kontroll.

Det skal minimum være et brannslukkingsapparat i hver enkelt leilighet. Borettslaget har ansvar for service og utskiftning. I tillegg til felles detektor anbefales det å ha en ekstra røykvarsler i leiligheten.

6. Avfall og søppel

Husholdningsavfall kastes i utvendige avfallsdunker iht gjeldende regler for kildesortering. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsdunkene, på fellesarealer eller i trappeoppganger.

Det skal ikke kastes annet avfall i de respektive containere enn hva de er tiltenkt.

- Spesialavfall må leveres av andelseier til kommunens avfallsmottak.
- Glass, metall og klær kastes i egne containere som er plassert på ulike steder i nabolaget.
- Småelektronikk, lyspærer og batterier leveres i beholdere plassert på matbutikker.

I perioder med utbygging eller oppussing er andelseier ansvarlig for å besørge rydding og rengjøring på eget initiativ og for egen kostnad. Byggeavfall, herunder avfallssekker til henting, skal fjernes så raskt som mulig

I tilfeller der andelseiere plasserer gjenstander/søppel på borettslagets fellesområder, kan styret få dette fjernet for eiers regning.

7. Bruk av bil

Kjøring inne på området er ikke tillatt, unntatt for kortvarig av-og pålasting, transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller ved flytting. Tillatt kjøring skal skje i gangfart.

Parkering skal skje på fastsatte parkeringsplasser for andelseiere som er tildelt parkeringsplass, jfr parkeringsreglementet.

Biler som ikke har tillatelse til å parkere kan bli bøtelagt, eventuelt også tauet bort for eierens regning og risiko.

8. Fellesvaskeri

Vaskeriet er åpent alle dager fra kl. 08:00 til 22:00. Vaskeriet er stengt på helligdager med unntak av søndager, samt 1. og 17. mai.

Vasketider kan reserveres maksimum 14 dager frem i tid. Beboere kan booke opptil 3 timer per gang. Reserver vask med telefonnummer, slik at du kan kontaktes ved behov. Reservasjon for vask blir ugyldig hvis ikke anvendt 30 minutter etter starttid.

Brukere av fellesvaskeriene er ansvarlig for å holde vaskerommet rent og ryddig. Lofiltre i tørketrommel skal alltid tømmes etter bruk. Vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom skal tømmes for tøy innen reservert tidsbruk.Det er ikke tillatt å oppbevare tøy eller vaskeutstyr i vaskeriet.

9. Dyrehold

Det er tillatt for husstandene å eie husdyr. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.

Eventuelle skader dyret påfører borettslagets eiendom må dekkes av andelseieren. Hunder skal være i bånd på borettslagets eiendom. Hunder skal ikke gjøre fra seg i bakgården, eventuell avføring skal fjernes straks.

Informasjon fra valgkomiteen i Torshov Kv VIII Borettslag

Vi i valgkomiteen synes sittende styre skal ha honnør for innsatsen i foregående år og for god informasjon til beboerne gjennom året.

Når vi den 7. mai møtes vi til årets ordinære generalforsamling på Sagene samfunnshus skal det blant annet gjøres styrevalg. I år er det mindre utskiftninger i styret enn foregående år.

Jon Grov har i løpet av perioden kommet inn i styret fra varaposisjon etter at styremedlem Øystein Grændsen flyttet fra Frankrikegården.

Mimmi van der Crussen trer ut av styret etter sin to-års periode. Helge Moe Eriksen er etter flere år i valgkomiteen innstilt på å fylle plassen til fast styremedlem, etter Mimmi.

Dersom sittende valgkomite ikke lykkes med å finne erstatning for Helge innen generalforsamlingen avholdes, håper vi på positiv respons på generalforsamlingen.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TORSHOV KV VIII BORETTSLAG

Møtedato: 07.05.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Sagene Samfunnshus, Kristiansands gate 2, Oslo

Til stede: 49 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 49 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Lars Pedersen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Lars Pedersen foreslått.

   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.
   Som protokollvitne ble Geir Haugen foreslått.

   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

---

6. Fastsettelse av honorarer
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 320.000,-.

Vedtak: Godkjent.

---

7. Pris for leie av Trafo skal bestemmes av styret – forslag fra styret
Saksframstilling:
Pris for leie av Trafoen bestemmes i dag av Generalforsamlingen. Styret opplever dette som unødvendig og lite hensiktsmessig. I praksis betyr det at prisjustering må opp på generalforsamling hvert år for å kunne indeksjusteres, og dersom det glemmes går det ytterligere et år før evt. justering kan gjøres. I praksis har leien stått uendret i svært mange år, noe som synes urimelig gitt den generelle prisutviklingen og kostnader knytet til driften.

Styrets innstilling:
Pkt. 2.5 i reglene for trafoen foreslås endret. Dagens regler sier at "2.5 Prisene for overnatting og lukkede arrangementer (ref. pkt. 2.4) fastsettes av generalforsamlingen" Styret foreslår å endre ordlyden i pkt. 2.5 til: "Prisene for overnatting og lukkede arrangementer (ref. pkt. 2.4) fastsettes av Styret. Trafogruppen skal høres før endringer i prisene."

Forslag til vedtak:
Ordlyden i pkt.2.5 i Traforeglene endres til: "Prisene for overnatting og lukkede arrangementer (ref. pkt. 2.4) fastsettes av Styret. Trafogruppen skal høres før endringer i prisene."

Man gikk til avstemming, som ga et overveldende flertall.

Vedtak: Vedtatt.

---

8. Revisjon av husordensreglene for Torshov Kvartal VIII – forslag fra styret
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen med vedlegg av nytt forslag til husordensregler.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på at gjeldende husordensregler fra mai 2006 erstattes i sin helhet av forslaget fremlagt av styret. Ny versjon vil få dato for eventuelt vedtak, 7. mai.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at gjeldende husordensregler erstattes av styrets forslag av 7. mai 2024

Fremkom kommentar om at tidligere «lufting av hunder» er fjernet. Videre at det må presiseres forbud mot kjøring i Mastrups gate.

Man gikk til avstemming over forslaget med presiseringer, som ga et overveldende flertall.

Vedtak: Vedtatt.

---

9. Felling av grantreet i hjørnet Krebs' gate/Omsens gate – forslag fra styret
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Forslag til vedtak:
Styret får mandat til å felle grantreet i hjørnet Omsens gate / Krebs gate.

Man gikk til avstemming, som ga 30 stemmer for, 15 stemmer imot og 6 blanke stemmer.

Vedtak: Vedtatt.

---

10. Månedsleie for parkering økes for å dekke areal-leie av Mastrups gate – forslag fra styret
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen.

Styrets innstilling:
Gitt at borettslagets disponering av Mastrupsgate til parkering er årsaken til denne nye utgiften, foreslår styret at den økte leiekostnaden blir beregnet og fordelt blant de som leier parkeringsplass i borettslaget. Kostnaden dekkes gjennom en økning i månedsleien. Siden det er 52 plasser, deles leiesummen på 52. Det betyr at med dagens leiepris vil ny månedlig leie bli 515 + 284 = 799 kroner. Utgiften for de plassene som ikke benyttes til parkering, men likevel disponeres av borettslaget, dekkes over ordinær drift.

Forslag til vedtak:
Den årlige leiekostnaden for bruk av Mastrupsgate til parkering legges til den allerede avtalte leien for parkering med 1/52 del per plass.

Man gikk til avstemming, som ga 37 stemmer for.

Vedtak: Vedtatt.

---

11. Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på venteliste – forslag fra styret
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen, med konkrete forslag til endringer i dagens regelverk.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på forslag 1 - Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste og endring av rekkefølgen på ventelisten, basert på eier-ansiennitet i gården

Forslag til vedtak 1:
Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste og endring av rekkefølgen på ventelisten, baseres på eier-ansiennitet i gården.

Man gikk til avstemming som ga et overveldende flertall for (5 stemmer imot).

Vedtak: Forslag til vedtak 1 vedtatt.

Forslag til vedtak 2
Fjerning av kravet om å eie bil for å stå på liste, ingen endring av rekkefølgen på ventelisten

Forslag til vedtak 2 bortfalt, med bakgrunn i vedtak av forslag 1.

Vedtak: Forslaget bortfalt.

---

12. Endring av regler for å leie parkeringsplass
Saksframstilling:
Uavhengig av sak 11 er det behov for tydeliggjøring av kravene for å ha rett til å leie parkeringsplass. Etter dagens regler er det et krav om å eie eller disponere bil, og innholdet i begrepet "disponere" er uklart. Vi foreslår å legge reglene for Oslo kommunes beboerparkering til grunn, da dette vil gi enkle og entydige regler.

Styrets innstilling:
Nye regler for å leie parkeringsplass Vi foreslår å legge til grunn samme regler som for beboerparkering i Oslo kommune.

Forslag til vedtak:
Borettslagets regler for å leie parkeringsplass følger samme regler som for beboerparkering i Oslo kommune. Foreslåtte endringer inntas i dagens regelverk.

Man gikk til avstemming, som ga et overveldende flertall.

Vedtak: Vedtatt.

---

13. Endring av regel for parkeringsplass til styreleder
Saksframstilling:
Fremkommer i sin helhet i innkallingen, med forslag til endring av dagens regelverk.

Styrets innstilling:
Styret innstiller på denne endringen for å kunne gi samme insentiv til styreledere som ikke har eller ønsker å ha bil og dermed parkering.

Forslag til vedtak:
§ 2.7 endres til: Leder av styret kan disponere parkeringsplass vederlagsfritt i den perioden hen er leder av styret. Når ledervervet opphører, får den nye lederen av styret tilbud om å disponere parkeringsplassen. Dersom styreleder ikke har behov for plassen økes det årlige styrehonoraret tilsvarende årlig leie for parkeringsplassen

Man gikk til avstemming, som ga et overveldende flertall.

Vedtak: Vedtatt.

---

14. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått
Jon Grov og Helge Moe Eriksen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som varamedlem for 2 år, ble foreslått Espen Holmgren.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representanter til valgkomité for 1 år, ble foreslått
Karoline Bakke Holmgren og Morten Nilsen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 20.05

Protokollen signeres av

Lars Pedersen /s/
møteleder

Kine S. Arnestad /s/
protokollfører

Geir Haugen /s/
protokollvitne

Husordensregler Torshov kvartal VIII - Frankrikegården

Husordensregler for A/L Borettslaget Torshov kvartal VIII ble første gang vedtatt på stiftelsesmøte 19. november 1954, senere revidert 11. mai 2006. Sist godkjent på generalforsamling 7.mai 2024.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å bidra til et godt bomiljø for alle andelseiere i gården. Alle beboere skal bidra til å skape trivsel og en atmosfære som gir sosial trygghet for alle aldersgrupper i gården. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

2. Regelverk

Husordensreglene gjelder i tillegg til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten, eller leier Trafoen.

Styret kan gi vaktmesteren fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Brudd på husordensregler innebærer brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget. Styret kan følge opp brudd med pålegg om endringer, eller utbedringer på andelseierens bekostning.

3. Bruk av leilighet

3. 1 Støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Dette gjelder også for bruk av Trafoen og bruk av veranda/balkong/felles uteareal. Naboer bør varsles dersom man skal ha gjester eller avholde selskap som vil medføre mer støy enn normalt.

Naboer skal varsles før oppussing, ombygginger eller arbeid i leiligheter som vil medføre støy.

3.2 Ivaretakelse av leilighet

Alle rom må holdes rimelig oppvarmet og utluftet på en slik måte at man unngår skade og fukt i leiligheten. Det skal ikke etableres mekaniske vifter, utlufting eller andre innretninger som forstyrrer byggets naturlige ventilasjon. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang.

3.3 Teknisk utstyr, vann og brann

Rørlegger eller elektriske arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere/installatører. Arbeid for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Toalett og avløp skal ikke benyttes til å kaste avfall som ikke hører hjemme der. Andelseiere har ansvar for å regelmessig rengjøre sluk på badet. Det må ikke helles ildsfarlige væsker eller matolje i avløpet eller kjøkkenvasken.

Andelseier må vite hvor leilighetens hovedkran er installert og hvordan denne stenges. Det bør installeres avstengningskran på oppvask- og vaskemaskiner og varmtvannsberedere.

Antenner eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

3.4. Balkonger og terrasser

Det skal vises hensyn ved røyking på balkong da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter og naboer.

Det er kun tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på balkong og terrasser.

3.5 Boder på loft og kjeller

Boder skal holdes i god stand. Andelseier er økonomisk ansvarlig for skader som påføres borettslagets eiendom som følge av gjenstander som oppbevares i boden.

Det skal ikke lagres eksplosjonsfarlige stoffer i bodene. Det skal ikke lagres mat i boder som kan tiltrekke skadedyr. Det skal heller ikke oppbevares gjenstander som kan forårsake fukt eller vannskader.

4. Bruk av fellesarealer

4.1. Trappeoppganger

Det skal ikke oppbevares gjenstander som f.eks. sykler, barnevogner, skoskap eller akebrett i felles trappeoppganger. Gjenstander som oppbevares i felles trappeoppganger fjernes for eiers regning.

Dører til oppganger, samt kjeller og loft skal alltid være låst.

4.2 Bakgård

Bakgården er til felles bruk, hygge og nytte for alle beboere. Dette omfatter også alle utemøbler. Det er ikke anledning til å reservere deler av fellesarealet ved å sette ut privat utemøblement som ikke tas inn umiddelbart etter bruk.

Hagegruppen er i samarbeid med beboerne ansvarlig for beplantning på borettslagets eiendom og i felles gårdsrom. Alle plikter å ta hensyn til og verne om plener og beplantning,

- Ballspill og annen lek på fellesareal må foregå med forsiktighet av hensyn til andre.
- Etter lek på fellesområder skal det ryddes. La fellesområdet se ut som det gjorde før bruk.
- Hage og øvrig beplanting har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling på vår, høst og vinter, bes alle ta hensyn til dette.

Ved bruk av hageslanger må vannet stenges forsvarlig av etter bruk. Barn skal ikke bruke hageslange uten foresatte til stede.

Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesområder som trappeoppgang, loft, kjeller eller i Trafoen. Ved røyking utendørs skal det tas hensyn til om røyken sjenerer naboer og leiligheter.

Barnevognboder skal kun benyttes til oppbevaring av barnevogner. Bodene fordeles av styret etter behov. Når behovet opphører skal styret straks varsles for ny fordeling av boden.

For å unngå skadedyr, skal det ikke mates fugler fra balkonger eller vinduer, eller på annen måte legges ut mat til dyr i bakgården.

4.3 Tørkeskur og sykkelparkering

Tørking av tøy utendørs skal skje i tørkeskurene. Tøy skal tas inn straks etter tørking for å frigjøre plassen til andre.

To tørkeskur i bakgården skal brukes til både tørking av klær og parkering av sykler. Det skal tas hensyn til beboere som ønsker å benytte tørkeskurene til tørking av klær.

Området for sykkelparkering skal holdes ryddig og ødelagte sykler skal fjernes. Ødelagte sykler som ikke er fjernet innen vår- og høstdugnad blir fjernet av vaktmester.

5. Brannsikring

Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utstyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør ved slik kontroll.

Det skal minimum være et brannslukkingsapparat i hver enkelt leilighet. Borettslaget har ansvar for service og utskiftning. I tillegg til felles detektor anbefales det å ha en ekstra røykvarsler i leiligheten.

6. Avfall og søppel

Husholdningsavfall kastes i utvendige avfallsdunker iht. gjeldende regler for kildesortering. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsdunkene, på fellesarealer eller i trappeoppganger.

Det skal ikke kastes annet avfall i de respektive containere enn hva de er tiltenkt.

- Spesialavfall må leveres av andelseier til kommunens avfallsmottak.
- Glass, metall og klær kastes i egne containere som er plassert på ulike steder i nabolaget.
- Småelektronikk, lyspærer og batterier leveres i beholdere plassert på matbutikker.

I perioder med utbygging eller oppussing er andelseier ansvarlig for å besørge rydding og rengjøring på eget initiativ og for egen kostnad. Byggeavfall, herunder avfallssekker til henting, skal fjernes så raskt som mulig

I tilfeller der andelseiere plasserer gjenstander/søppel på borettslagets fellesområder, kan styret få dette fjernet for eiers regning.

7. Bruk av bil

Kjøring inne på området er ikke tillatt, unntatt for kortvarig av- og pålasting, transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller ved flytting. Tillatt kjøring skal skje i gangfart, det gjelder også kjøring i Mastrupsgate.

Parkering skal skje på fastsatte parkeringsplasser for andelseiere som er tildelt parkeringsplass, jfr. parkeringsreglementet.

Biler som ikke har tillatelse til å parkere kan bli bøtelagt, eventuelt også tauet bort for eierens regning og risiko.

8. Fellesvaskeri

Vaskeriet er åpent alle dager fra kl. 08:00 til 22:00. Vaskeriet er stengt på helligdager med unntak av søndager, samt 1. og 17. mai.

Vasketider kan reserveres maksimum 14 dager frem i tid. Beboere kan booke opptil 3 timer per gang. Reserver vask med telefonnummer, slik at du kan kontaktes ved behov. Reservasjon for vask blir ugyldig hvis ikke anvendt 30 minutter etter starttid.

Brukere av fellesvaskeriene er ansvarlig for å holde vaskerommet rent og ryddig. Lofiltre i tørketrommel skal alltid tømmes etter bruk. Vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom skal tømmes for tøy innen reservert tidsbruk. Det er ikke tillatt å oppbevare tøy eller vaskeutstyr i vaskeriet.

9. Dyrehold

Det er tillatt for husstandene å eie husdyr. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.

Eventuelle skader dyret påfører borettslagets eiendom må dekkes av andelseieren. Hunder skal være i bånd på borettslagets eiendom. Hunder skal ikke luftes i bakgården, eventuell avføring skal fjernes straks.

Velkommen til Frankrikegården

Gratulerer som ny andelseier i borettslaget Torshov Kvartal VIII - **Frankrikegården**! Styret i gården vil med dette ønske deg hjertelig velkommen og vi håper du vil trives i bofellesskapet vårt.

Dette skrivet gir deg informasjon og praktiske opplysninger som er nyttige for deg som er ny i gården. Du finner mer informasjon på nettsidene våre Torshov Kvartal VIII (torshovkvartal8.no) og på Vibbo. Vibbo er kommunikasjonsplattformen vi bruker til nyheter, informasjon og beskjeder. Der finner du også kontaktinformasjon til styret.
Vi ber deg lese gjennom Vedtekter Torshov Kvartal VIII.

Om oss

Frankrikegården er en del av det som kalles Torshovbyen. Gården ble bygget på 1920-tallet som den del av den kommunale boligbebyggelsen under ledelse av byplansjef Harald Hals.

Frankrikegården er et aktivt og trivelig borettslag med omtrent 180 leiligheter som rammer inn en stor, flott bakgård. Som beboere i Frankrikegården har vi tilgang til et stort fellesskap og flotte fasiliteter, noe som også betyr et ansvar for hver enkelt av oss. Det gode bomiljøet kommer ikke av seg selv og vi setter pris på at alle bidrar med å ta vare på fellesareal og viser hensyn overfor naboene. Les gjerne våre Husordensregler om hvordan vi ønsker å ha det hos oss.

Vi er heldige som har en fantastisk vakker bakgård med flott beplantning. Dette er mye takket være ivrige beboere, særlig vår dedikerte og dyktige **Hagegruppe** som tar et ekstra ansvar. Hagegruppen tar veldig gjerne imot nye medlemmer. For mer info se Hagegruppa.

Den gamle **Trafoen** i bakgården er borettslagets felles "grendehus". Trafoen kan leies av beboerne til arrangementer og overnatting. Se Trafoen for bookingkalender og annen praktisk informasjon. Trafoen administreres av **Trafogruppen,** som består av engasjerte beboere som også tar ansvar for en rekke sosiale tilstelninger i løpet av året. Vi har bl.a. sykkelløpet Tour de Frankrikegården, Halloween-fest for barn og unge, påskeeggjakt, en årlig sommerfest, og ikke minst det årlige fotballoppgjøret mellom Frankrike- og Italiagården. Trafogruppen tar gjerne imot flere medlemmer.

Borettslaget har generalforsamling en gang i året (mai) og vi oppfordrer alle til å engasjere seg. Informasjon om hvem som til enhver tid sitter i **styret** og hvilke ansvarsområder de har kan du se på Torshov Kvartal VIII (torshovkvartal8.no). Vi sender ut jevnlige Nyheter i Vibbo der vi fortløpende informerer om det vi jobber med.

Praktisk informasjon

- **Merk postkassen din**

Skilt til postkasse bestiller du selv fra Posten: http://skiltbutikken.posten.no/variants/109.

- **Nøkler**

Utgangsdøren til oppgangene har systemnøkler. Ved tap av nøkler, eller behov for flere, må disse rekvireres gjennom borettslaget og andelseier må betale nøklene selv. Ta kontakt med nøkkelansvarlig i styret ved behov for bestilling, se fremgangsmåte her på hjemmesiden

Borettslaget har lagt til rette for **digitale nøkler** for alle utgangsdører. Dette gjøres gjennom appen Unloc, og betyr at du kan åpne døren med mobilen. Ta kontakt med nøkkelansvarlig i styret for tilgang. Du kan installere slik nøkkel på egen inngangsdør også. For mer informasjon om digital nøkkel se Elektronisk dørlås med OBOS-nøkkel | OBOS**.**

- **Navn på ringeklokke**

Endre navn på ringeklokken kan du også gjøre selv. Skriv ut en lapp i passende størrelse med navnet ditt i skrifttype Arial (normal, ikke kursiv eller fet)i størrelse 16 punkt. Du kan enten få hjelp av Vaktmester eller åpne dekselet og legge lappen inn selv dersom du får det til. Vi ser helst at du ikke bare klistrer en tape med navnet ditt direkte på ringeklokken.

- **Varslingsanlegg og brannslukkingsapparat**

Leiligheten din har en eller flere sensorer som er koblet til et felles varslingsanlegg for hver oppgang. Alarmen er *ikke* koblet til en alarmsentral. Ved røykutvikling vil alarmen først gå i den aktuelle leiligheten der røyk oppstår, før den vil gå i alle leiligheter og fellesareal i oppgangen. Det er viktig at du setter deg inn i hvordan alarmen fungerer. Det henger oppslag på tavlen ved inngangspartiet. I tillegg anbefaler vi å montere egne røykvarslere.

Alle andeler skal ha både pulverapparat og en skumslukker (sprayboks). Det er styret som har kjøpt inn disse og de skal følge andelen ved overtagelse. Vennligst sjekk at begge er på plass, og ta det opp med selger dersom det ikke er tilfelle.

- **Vedlikehold, oppussing og ombygging**

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av fellesareal, og jobber etter en vedlikeholdsplan. Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen bolig, inkl. eventuell takterrasse, se Vedtekter Torshov Kvartal VIII.

Ved oppussing eller ombygging må andelseier sette seg inn i og følge gjeldende regelverk for tiltaket. Større rehabilitering (f.eks. endring i bærende konstruksjoner) kan være søknadspliktig. Ved oppussing som innebærer endringer av fellesareal (oppgang, fasade eller at brannskille mellom andel og fellesareal brytes etc.) må styret varsles og gi godkjenning i forkant. På grunn av støy og støv bør naboer varsles ved oppussing, og støyende arbeid bør foregå i normal arbeidstid. Se nettsiden for mer informasjon.

- **Ildsteder og ventilasjon (inkludert vifter)**

Alle leilighetene har minst ett fungerende pipeløp for bruk til peisovn (røykkanal). Det er mange inaktive pipeløp i gården, så det er veldig viktig at beboerne har en god dialog med styret før noen endringer gjøres på ildsted i en leilighet.

Gården har naturlig ventilasjon. Det betyr at det går flere vertikale ventilasjonskanaler gjennom bygget fra bunn til topp, med åpninger i hver leilighet oppover. Det er ikke lov å montere mekaniske vifter på disse kanalene, da det ødelegger for den naturlige luftstrømmen. Les mer om dette på hjemmesidene våre.

- **Renovasjon og vann/avløp**

Avfallscontainerne våre skal kun brukes til papp/papir og husholdningsavfall. Spesialavfall og avfall som ikke går i en vanlig plastpose må leveres på en gjenbruksstasjon. Den nærmeste ligger her: Bentsehjørnet minigjenbruksstasjon

Gården har vann og avløpsrør fra byggeår. Det betyr at de er modne for utskiftning. Inntil dette skjer er det alles ansvar å ta vare på dem. Det betyr:

- Ingenting annet en avføring og dopapir skal i toalettet
- Fett og matrester må ikke skylles ned i kjøkkenvasken eller i toalettet.

Det er viktig å rense avløp og sluk med jevne mellomrom. Gå ikke fra vaske- og oppvaskmaskiner som er i bruk, om vinteren må det alltid stå på varme i rom med vannrør.

- **Tv og bredbånd**

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia om kabel-tv og internett. Avtalen inkluderer bredbånd og en standardpakke med TV-kanaler. Både TV-boks og modem er inkludert. Logg deg inn på Min side hos Telia for å komme igang, eller bestille flere kanaler eller raskere internettilgang. Ta kontakt med Telia Kundeservice om du har problemer eller spørsmål.

- **Parkeringsplass**

Borettslaget disponerer en del parkeringsplasser i indre gård. Disse tildeles iht en venteliste. Søknaden for parkeringsplass sendes til parkeringsansvarlig i styret, se Regelverk for parkeringsplasser. Vi gjør oppmerksom på at det er lang venteliste for tildeling av plass. For gateparkering, sjekk ut kommunens side om Beboerparkering.

- **Boder og lagring i fellesareal**

Alle andeler skal ha tilgang på boder. Borettslaget disponerer et antall utleieboder. Ved behov for ekstra lagringsplass, ta kontakt med styret for eventuell leie eller plass på venteliste. Lagring i fellesareal er strengt forbudt. Vaktmester har fullmakt til å fjerne gjenstander uten varsel.

- **Vaskeri og trappevask**

Vi har to fellesvaskerier. Ett i Hegermanns gate 12b, og ett i Krebs gate 17. For å booke vasketid skriver du deg inn i bestillingsboken som ligger i vaskeriene. Vi har et vaskebyrå som har ansvar for renhold av trapper, Trafoen og vaskeriene. Dette dekkes gjennom husleien.

- **Skade**

Ved akutt skade på gården eller egen andel, bør man straks iverksette skadereduserende tiltak. Borettslagets eiendom (bygningsmasse) er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring via Obos.

Ved skade må Obos kontaktes på forsikring@obos.no eller på telefon 22 86 83 98 i tillegg til at styret må informeres i e-post styret@torshovkvartal8.no.

Vedtekter
for
Torshov Kv VIII Borettslag
Org. nr. 947173308

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.5.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 30.05.2017.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 09.12.2014 og 17.09.2020.
Endret på ordinær generalforsamling 5. mai 2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Torshov Kv VIII Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene gir rett til leilighet med rom tilsvarende andelenes antall.

(2) Andelene skal være på kr 100.

(3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover,

forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier.

For øvrig er andelseier ansvarlig for alle skader som påføres borettslagets eiendom i utbyggingsperioden, og skal uten unødig opphold sørge for å utbedre disse.

(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter*. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

* Retningslinjer for utbygging av leiligheter og retningslinjer for sammenslåing av leiligheter er til enhver tid en del av gjeldende vedtekter.

(5) Ved montering av nytt ildsted/bytte av ildsted skal skriftlig søknad sendes styret. Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig godkjennelse er gitt. Kvalifisert montør skal benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Etter montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Andelseier belastes kostnadene for denne kontrollen.
Etter montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll som bestilles av styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring,
(3) ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg,

gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(10) Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, eller endret i tråd med borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen ligger i detaljert form som vedlegg til vedtektene.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-7 andre, valgte medlemmer ut fra forventet behov. Styret skal ha 2-4 varamedlemmer i nummerert/prioritert rekkefølge for deltagelse.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges også for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styremedlemmer kan med styrevedtak velge inn en vara som ekstra styremedlem for en periode, men vedkommende kan ikke utøve alle formelle plikter på lik linje med valgte styremedlemmer (styrt av loven).

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Utbygging av kjeller/loft

Retningslinjer for utbygging av leiligheter i Torshov Kvartal VIII Borettslag.

Vedtatt på ordinær generalforsamling …….

I GENERELT

Prinsipper og retningslinjer for utbygging

Eiendommen gir mulighet for at leiligheter i topp- eller første etasje kan utvides ved utbygging av henholdsvis loft og kjeller. Det er kun den delen av arealet som ligger hhv direkte under/over egen leilighet som kan bygges ut. I tillegg kan areal over/under trapperom og annet fellesareal tillates utbygd dersom det gir en tilfredsstillende løsning med hensyn til boder og forøvrig er hensiktsmessig ut fra en totalvurdering av det omsøkte utbyggingsalternativet.

Utbyggingen må ivareta gårdens særpreg, og tilfredsstille de til enhver tid stilte krav i gjeldende lover og forskrifter. Særpreget må ivaretas blant annet ved valg av vinduer og takterrasser. Styret vurderer om særpreget er ivaretatt. Andelseier skal benytte vinduer i takflaten. Takterrasser kan kun bygges inn mot bakgården og plasseres i.h.t. retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten.
Dersom det finnes flere loftsutbygginger med vinduer på samme takflate, skal vinduer plasseres i samme høyde. Karmer, listverk og ny dør for rømningsvei skal være av samme type som ellers i oppgang/kjeller. Nye dører skal følge forskriftsmessig brannteknisk standard.

All kommunikasjon mellom andelseier (heretter kalt utbygger) og styret skal være skriftlig og påtegnet andelsnummer.

II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

A) Før bygging kan starte

1. Godkjenning fra styret:
Andelseier som ønsker å bygge ut, må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges planskisser over begge etasjer før og etter utbygging i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader må omfatte hele kvartalets lengde. Utbyggeren skal lage en skisse over planlagt ervervet areal, hvor yttergrensene for egen eksisterende leilighet fremkommer. Plantegninger kan fås ved henvendelse til Infobanken i Plan- og bygningsetaten.
Det må også vedlegges kopi av sendte nabovarsler, med kvittert liste fra andelseiere i oppgangen (se II A pkt 2) og dokumentasjon på at arealet er kontrolloppmålt. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke utbygger har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging, jf. vilkår fastsatt i II A pkt. 9.

Hvis styret mottar flere søknader samtidig i samme oppgang, skal den søker som har lengst ansiennitet i borettslaget som hovedregel gis rett til utbygging, hvis ikke særlige forhold tilsier noe annet. Med samtidig her menes at annen utbygger søker innen klagefristen har gått ut. Se pkt 2.

Styret må sjekke om det er tilgjengelig areal for planlagt utbygging iht. de gjeldende retningslinjer, samt at det ikke allerede finnes en planlagt, påbegynt eller ferdig utbygging som kan influere/stoppe søknaden.

Styret må sjekke om skisse til fremtidig bodplassering er i henhold til gjeldende retningslinjer for utbygging.

Styret skal i sin saksbehandling sørge for at fellesskapets interesser når det gjelder nødvendig areal til vaskerier, styrerom, lager for vaktmester, trafogruppe, hagegruppe, utleieboder og så videre blir ivaretatt.

Styret skal som hovedregel behandle søknaden på første ordinære styremøte. Arealet som søkes utbygd kan reserveres mens utbygger venter på avklaringer inntil endelig byggesøknad er klar.

2. Nabovarsel:
Utbygger skal overlevere/sende skriftlig nabovarsel til sine naboer/andelseiere i egen oppgang. Der utbyggingen berører andelseiere i andre oppganger skal disse også ha skriftlig nabovarsel (f eks boder i fellesareal). I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Andelseierne i oppgangen skal gis en frist på 3 uker fra varselet er mottatt til å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret. Utbygger fremlegger for styret en kvittert liste fra *alle eiere* i oppgangen på at nabovarselet er mottatt.

3. Søknad om byggetillatelse:
Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse m.v.

4. Byggherre:
Utbygger er ansvarlig overfor offentlige myndigheter.

5. Ansvarshavende:
Den enkelte utbygger skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

6. Garanti for fullføring:
Garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, gir andelseier ved undertegnelse av avtale.

7. Gebyrer m.v:
Utbygger må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

8. Forsikring:
Utbygger må tegne eller påse at ansvarlige (arkitekt, rådgiver, entreprenør) har tegnet de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Forsikring må være tegnet før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 9.

9. Byggestart/tillatelse til igangsetting:
Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger.

Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, eventuelt andre offentlige tillatelser, samt dokumentasjon på at nødvendige forsikringer er tegnet. Videre kreves at avtale om kjøp av areal er inngått, og at kjøpesummen er innbetalt.

Oppmåling av areal må være foretatt, og arealet påføres kjøpekontrakten.

Styret har fullmakt til å sette bort saksbehandlingen til fagkyndig konsulentfirma, som da er ansvarlig for oppmåling av areal før utbygging starter, oppfølging under byggeperioden og kontroll etter utført utbygging. Alle kostnader faktureres den enkelte utbygger direkte fra de ulike leverandørene.

B) Byggeperioden

1. Finansiering/kostnader:
Den enkelte utbygger betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

2. Krav til utføring:
Utbygger skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt.

Utbygger skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av fagkyndige konsulenter, materialvalg og utføring. De samme forutsetninger gjelder også radonreduserende tiltak ved utbygging i kjeller.
Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av utbygger.

3. Krav til boder og eksisterende installasjoner:
Berørt areal mht. bodflytting skisseres med nummerering av leilighetsnummer på alle boder. Utbygger skal lage to skisser:
1. Eksisterende bodplassering.
2. Fremtidig bodplassering.
På skissen over eksisterende bodplassering skal det fremkomme hvilke andelshavere som disponerer hvilke boder. På skissen over fremtidig bodplassering skal det angis hvor store de er, dvs. mål i bredde og lengde.

Andelseiere kan ikke bestemme hvor på loft eller i kjeller boden skal plasseres. Utbygging og bodplassering skal i utgangspunktet holdes innenfor egen oppgang.

Utbygger skal bygge boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Den enkelte boenhet skal ha bod i kjeller på minimum 5m2 og 3 m2 på loft. Målereglene iht NS3940 skal følges.

Utbygger skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjonskanaler m.v.

Nye boder må, i den grad det er mulig, bygges før selve utbygging av loft- eller kjellerareal påbegynnes. Dette for at de bodene som blir berørt av utbyggingen kan tømmes og innholdet føres over i de nye bodene.

Alle kostnader knyttet til flytting av boder og bygging av nye boder påløper utbygger.

4. Ansvar for skade:
Utbygger er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv.
Utbygger er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.
Utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

5. Ansvar for krav:
Utbygger forplikter seg til å betale et hvert legitimt krav i forbindelse med byggearbeidet.

6. Ordensregler m.v.:
Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets søppelkasser. Utbygger er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Ved behov for plassering av egen container, skal andelseier/utbygger søke styret på forhånd og avklare plassering.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l.

Borettslagets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under utbyggingen. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge utbygger å vaske ned hele trappeoppgangen, kjeller eller loftsareal dersom styret anser dette nødvendig.

C) Når utbyggingen er ferdig

1. Eiendomsforhold:
Borettslaget eier utbygd areal og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer utbygger til gode ved senere salg og fraflytting.

2. Tillegg i felleskostnader:

Den enkelte utbygger får et tillegg i felleskostnadene som følge av ervervet areal. Økningen beregnes ut fra samme prinsipp som felleskostnadene på leiligheten som blir utbygd.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle felleskostnaden, skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av felleskostnadstillegget.

Ny felleskostnad løper fra senest tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

3. Engangsvederlag for utnytting av loft/kjellerareal:
For loftsareal betales en pris som er kr 2.500,-.. pr. BRA m2, og for kjellerareal en pris som er kr 1.500,-. pr. BRA m2.

Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret iht. II A pkt. 1.

D) Andre forhold

1. Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse:
Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt.

2. Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at utbygger fraflytter under påbyggingen:
Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge utbygger å avslutte prosjektet.

Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 3 mnd, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for samme sum som utbygger betalte. Det skal ikke betales renter for perioden. Uavhengig av frist, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for forannevnte sum dersom utbygger selger andelen. Fristene under II D pkt. 1 og 2 løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jf. II
A pkt. 9.
Dersom utbygger under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny utbygger om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

3. Stans i byggearbeidene:
Grove brudd på byggereglene, samt brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

4. Avtale:
Den enkelte utbygger plikter å inngå avtale med styret før tillatelse etter II A pkt. 9 blir gitt. Ved behov kan styret foreta mindre vesentlige endringer i avtalen.

5. Ferdigbefaring:

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggtekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader jf. II B) 1.

Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

6. Økonomisk ansvar/panterett:
Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Utbygger plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dette innbefatter at utbygger har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

Utbygger må akseptere at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. vedtektene § 6-3.

7. Etterfølgende utbygger:
Dersom utbygger selger andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtalen inntil ny andelseier har overtatt ansvaret.

Sammenslåing av andeler

Retningslinjer for sammenslåing av andeler i Borettslaget Torshov Kvartal VIII.

Vedtatt på ordinær generalforsamling ……..

Sammenslåing av to andeler, som ikke berører ytre fasade, krever kun styrevedtak for å kunne gjennomføres.

Styret gis fullmakt til å tillate sammenslåing av andeler med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler med følgende ordlyd:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av andeler med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler.
2. Generalforsamlingen orienteres om styrets vedtak. Melding om vedtak tas inn i styrets årsberetning.

Retningslinjer

1. Andelseier gis rett til å kjøpe én - 1 - nærliggende andel i tillegg til sin egen. Den nye andelen kan ligge over, under eller ved siden av den nåværende andelen.
2. Det forutsettes at andelene juridisk og fysisk slås sammen innen 6 mnd. fra tillatelse er gitt.
3. Dersom det ikke gjennomføres sammenslåing innen 6 mnd fra tillatelse er gitt, kan styret pålegge andelseier å selge den ene andelen til person som styret godkjenner.
4. Det skal betales ny husleie lik summen av de to leilighetene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel.
5. Andeler der det tidligere er bygget ut på loft eller i kjeller, kan ikke slås sammen med andre nærliggende andeler.
6. Andeler som slås sammen utgjør etter sammenslåing kun én boenhet, og skal kun disponere én bod i kjeller og én på loft.
7. All bygningsmessig utarbeidelse og kostnader forbundet med disse besørges av utbygger. Herunder gjelder også oppussing og rehabilitering av oppgang/fasade etter evt. fjerning av inngangsdør.
8. Alle administrative kostnader, private og offentlige, besørges av utbygger.

Driftsregler for Trafoen
i
Torshov Kv VIII Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 23. mai 2007
revidert på generalforsamlingen i 2009, 2013 og 2024

Driftsreglene for trafoen er underlagt og supplerer følgende dokumenter:
1. Vedtektene, vedtatt 16. januar 1978, og sist revidert 18. mai 2006.
2. Husordensreglene, vedtatt 19. november 1954, og sist revidert 18. mai 2006.

1. Målsetninger for Trafoen

1.1. Trafoens overordnede funksjon er å fungere som et sosialt møtested for andelshaverne.
1.2. Det åpnes for lukkede arrangementer i trafoen for andelshaverne, i tilfeller der dette ikke strider mot fellesskapets interesser, ref. pkt. 3.3.
1.3. Målsetninger:
- Trafoen skal brukes mest mulig.
- Trafoen skal brukes av flest mulige andelshavere.
- Trafoen skal brukes til et mangfold av aktiviteter.

2. Administrasjon og økonomi

2.1. Styret er overordnet ansvarlig for drift og økonomisk styring av trafoen.
2.2. Driften av trafoen ivaretas av en driftsgruppe. Driftsgruppa supplerer seg selv ved behov.
2.3. Driftsgruppa er underlagt styret og består av minst fire personer.
2.4. Driftsgruppas mandat er å bidra til at trafoen brukes i henhold til målsetningen, samt å følge opp at driftsreglene blir fulgt.
2.5. Driftsgruppa har ansvaret for å:
- Hjelpe til med manuell bestilling.
- Selge nøkler.
- Utarbeide budsjett for drift av trafoen i samarbeid med styret.
- Gjennomføre sosiale arrangementer for borettslaget.
- Etterse at bruken av trafoen er i samsvar med driftsreglene.
- Vurdere hensiktsmessigheten av driftsreglene fortløpende, og eventuelt fremme forslag til endringer av disse for ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

2.6. Driftskostnadene for trafoen dekkes gjennom borettslagets driftsbudsjett. Driftsinntekter fra trafoen tilbakeføres borettslagets driftsbudsjett. Det skal være en årlig gjennomgang av kostnader og inntekter knyttet til trafoen hvor nødvendige justeringer gjøres.

3. Utleie og reservasjon

3.1. Trafoen kan benyttes av alle andelshavere. Ved fremleie, kan fremleietaker og ikke andelshaver leie trafoen.

Når en andelshaver har fått godkjent fremleie av styret, er det rimelig at fremleietaker (som jo bor i gården) kan leie trafoen. Utleier som da bor et annet sted, vil da ikke få anledning til å leie trafoen. Dette skal ikke kunne omgås av andelshaver ved ikke å søke om fremleie.

3.2. Trafoen leies ut til lukkede arrangementer og overnatting. Utleie skjer etter "først til mølla-prinsippet". Dette skal primært skje gjennom borettslagets hjemmeside. Driftsgruppa er ansvarlig for å tilrettelegge for dette.
Trafoen kan ikke reserveres til samme tid flere uker på rad. Når et arrangement er gjennomført, kan trafoen reserveres til samme tid neste uke dersom trafoen er tilgjengelig.

3.3. I følgende tidsrom er trafoen åpen for alle andelshavere, og det vil ikke være anledning til å leie trafoen for lukkede arrangementer.
Lørdager, søndager og offentlige fridager mellom kl. 10.00 og 14.00.
Følgende datoer: 1. mai, 17. mai, 31. desember, St. Hansaften og borettslagets sommerfest. Det er mulig å bruke trafoen til åpne arrangementer for alle andelshavere disse dagene.
Ved barnedåp, konfirmasjon og bryllup kan trafoen reserveres fra kl. 22.00 kvelden før arrangementet, samt hele den påfølgende dagen. Fra kl. 10.00 til kl.14.00 må andre likevel kunne gjøre kortere ærender i trafoen.
   a. Arrangementer som er åpne for alle gårdens beboere er fritatt for leie.
   b. Medlemmer av driftsgruppa betaler ikke leie. Andelshavere som gjør en ekstra innsats for trafoen, kan fritas for leie. Dette avgjøres av trafogruppa etter skjønn.

3.4. Følgende bruk må den enkelte andelshaver betale leie for:
- Overnatting
- Lukkede arrangementer utenfor tidspunkt som nevnt i pkt. 3.3.

3.5. Prisene for overnatting og lukkede arrangementer (ref. pkt. 3.4) fastsettes av styret. Trafogruppen skal høres før endringer i prisene.

3.6. Driftsgruppa kan leie ut trafoen til offentlige eller kommersielle aktører til enkeltarrangementer. Dette skal ikke i vesentlig grad gå ut over målsetningene eller tilgjengeligheten slik beskrevet i pkt. 2.3. Driftsgruppa fastsetter priser for denne form for utleie.

3.7. Dersom offentlige eller kommersielle aktører ønsker å leie trafoen regelmessig skal dette avgjøres av generalforsamlingen.

3.8. Trafoen leies ikke ut til privatpersoner som ikke er andelshavere.

4. Regler for bruk

4.1. Andelshavere som bruker trafoen, er ansvarlig for denne i tråd med driftsreglene for trafoen og husordensreglene.

4.2. Andelshavere får tilgang til trafoen gjennom sin personlige elektroniske nøkkelbrikke. Anvendelse av nøkkelbrikken loggføres. Det vil derfor være mulig å kartlegge hvem som har låst seg inn i trafoen ved eventuelle skader og mislighold.

4.3. Trafoen kan ikke brukes av personer under 18 år uten foresattes tilstedeværelse. Ansvaret for bruken av trafoen følger andelshaveren som nøkkelen er registrert på.

4.4. Trafoen skal ryddes og rengjøres etter bruk. Det er ikke anledning til å sette igjen gjenstander i trafoen. Gjenstander som settes igjen vil bli fjernet.

4.5. Dersom rengjøring ikke er tilfredsstillende, vil dette bli utført på andelshavers regning. Driftsgruppa har myndighet til å iverksette dette uten videre opphold.

4.6. Alt elektrisk utstyr (for eksempel kaffetrakter, lydanlegg etc.) skal slås av når trafoen forlates.

4.7. Bruk av trafoen krever spesielle hensyn i forhold til støy, siden bygget ligger midt i gården. dette innebærer at det skal være stille etter kl. 23.00 i tråd med husordensreglene.

4.8. Overnatting:
- Overnatting kan reserveres alle dager med unntak av datoer presisert i punkt 2.3 og medfører at kun andelshaver har tilgang til trafoen i tidsrommet mellom kl. 22.00 og kl. 10.00.
- Overnattingsgjestene kan bruke trafoen før og etter dette, men da er trafoen også tilgjengelig for andre andelshavere.
- Borettslaget står ikke ansvarlig for tap av personlige eiendeler i trafoen.
- Trafoen skal være ryddet og tilgjengelig for andre senest klokken 10.00 påfølgende dag.
- Sammenhengende overnatting i mer enn tre netter, skal godkjennes av driftsgruppa.

4.9. Lukkede arrangementer:
I forbindelse med lukkede kveldsarrangementer skal trafoen være ryddet og tilgjengelig for andre senest kl. 10.00 påfølgende dag. I forbindelse med arrangementer på dagtid, skal trafoen ryddes umiddelbart etter bruk.

4.10. Driftsgruppa han sanksjonsmuligheter i forhold til mislighold, i form av utestengelse av andelshavere, samt inndragning av nøkkel dersom driftsreglene ikke overholdes av vedkommende andelshaver.

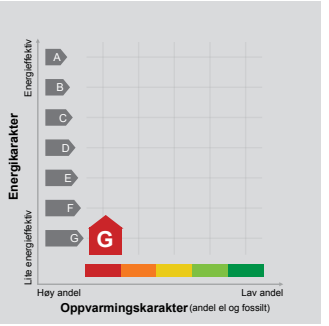
5. Nøkler

5.1. Alle andelseiere vil få utlevert sin egen nøkkel til Trafoen etter at de har betalt et depositum, samt signert en kontrakt der de aksepterer de gjeldende driftsreglene beskrevet i dette dokumentet.

5.2. Nøkkelen er kodet for hver enkelt andelseier, og er å regne som den enkeltes eiendom og personlige ansvar. Mislighold av nøkler vil således innebære personlig erstatningsansvar.

ENERGIATTEST

Adresse	Krebs' gate 9B
Postnummer	0478
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80555776
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-109931
Dato	24.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

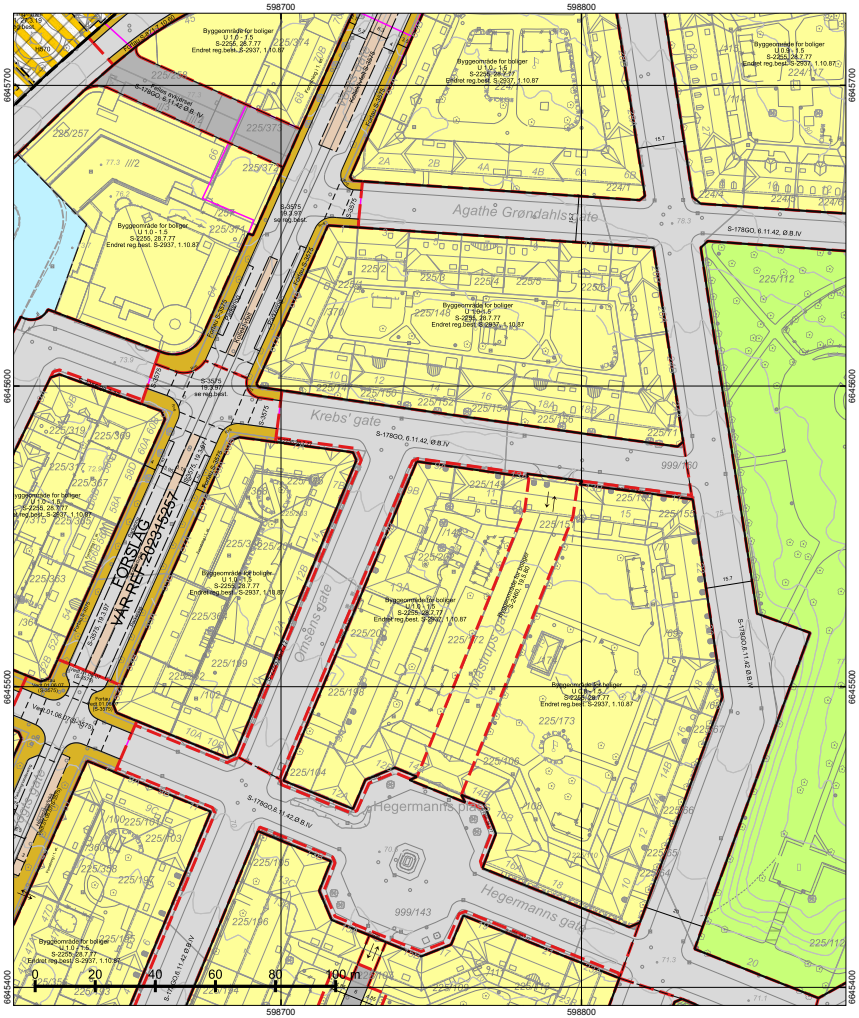
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1922
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328557/ 86510166
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP
Adresse: KREBS' GATE 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/146

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0269/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Krebs' gate 9B 0478 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 146 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no